

L'ORGANISATION
DU
CRÉDIT FONCIER EN EGYPTE

considérée principalement au point de vue de
LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER EGYPTIEN

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le Vendredi 13 Juin 1924, à 2 heures

PAR

AHMED MOHAMMED IBRAHIM

Diplômé de l'Ecole des Sciences Politiques

Président : M. GERMAIN MARTIN

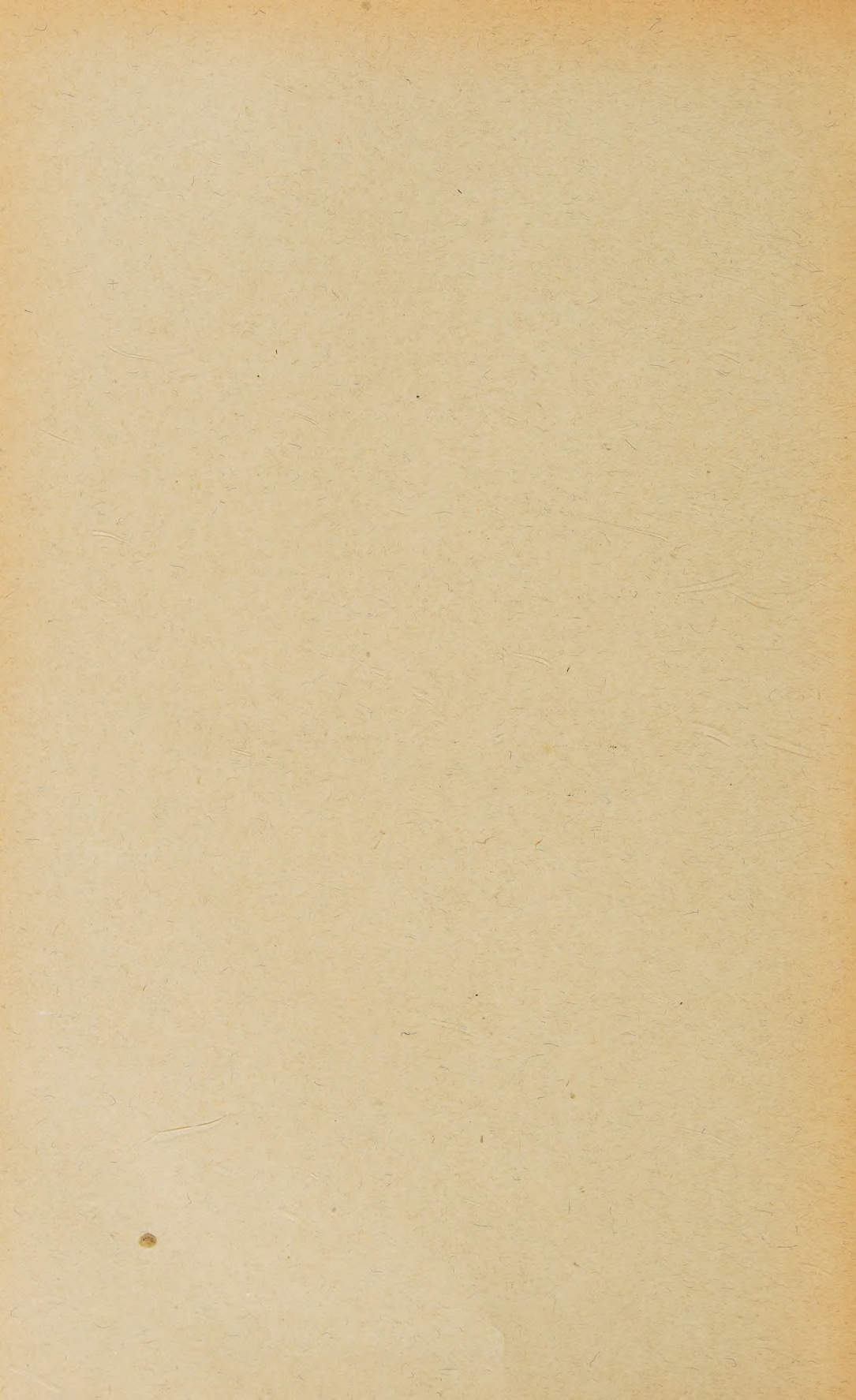
Suffragants : { MM. HITIER, *Professeur*
ONALID, *Chargé de cours*

PARIS

LIBRAIRIE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE
ERNEST SAGOT & C^{ie}

19, RUE CUJAS ET RUE VICTOR-COUSIN, 10

1924





Digitized by the Internet Archive
in 2026

THESE
POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

L'ORGANISATION

DU

CRÉDIT FONCIER EN EGYPTE

considérée principalement au point de vue de

LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER EGYPTIEN

THÈSE POUR LE DOCTORAT

présentée et soutenue le Vendredi 13 Juin 1924, à 2 heures

PAR

AHMED MOHAMMED IBRAHIM

Diplômé de l'Ecole des Sciences Politiques

Président : M. GERMAIN MARTIN

Suffragants : $\left\{ \begin{array}{l} \text{MM. HITIER, Professeur} \\ \text{ONALID, Chargé de cours} \end{array} \right.$

PARIS

LIBRAIRIE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ERNEST SAGOT & C^{ie}

19, RUE CUJAS ET RUE VICTOR-COUSIN, 10

1924



L'Organisation du Crédit Foncier en Egypte

considérée principalement au point de vue de

La Société de Crédit Foncier Egyptien

INTRODUCTION

L'objet de cette étude est l'organisation du Crédit Foncier. En Egypte, quand on parle du crédit foncier on pense au Crédit Foncier Egyptien, lui seul vient à l'esprit dès qu'on prononce ces deux mots. Il y a bien d'autres organismes s'occupant des mêmes opérations, mais par suite de la place prépondérante occupée par cette institution dans l'ordre de la circulation hypothécaire (1), par suite de son développement toujours croissant qui reflète en quelque sorte l'état économique du pays, elle s'impose à l'attention. C'est pour cette raison que nous lui avons consacré la plus grande partie de notre travail. De plus, l'importance des capitaux français qui s'y trouvent engagés n'a pu nous laisser indifférents.

Certes, des capitaux français (abstraction faite des

(1) En 1910 sur 44.227.012 livres égyptiennes des prêts hypothécaires effectués par les Sociétés anonymes en Egypte 27.640.220 livres égyptiennes furent avancés par le Crédit Foncier Egyptien.

Fonds d'Etat Egyptiens dont la plus grande partie est en France) sont intéressés dans beaucoup d'autres entreprises égyptiennes, et l'on peut dire que c'est entre les mains des porteurs français que se trouvent le plus grand nombre d'actions et la presque totalité des obligations des sociétés suivantes : Société Générale de Sucrierie et de Raffinerie d'Egypte, Land Bank of Egypt, Compagnie des Eaux du Caire (1), et ceci sans parler des divers établissements français de crédit qui ont des succursales en Egypte et qui y traitent d'importantes affaires.

Mais sans aucun doute parmi toutes ces institutions c'est au Crédit Foncier Egyptien que revient l'honneur d'occuper le premier rang.

Dans sa carrière toujours grandissante, il a jeté autour de lui plus d'éclat que n'en avaient répandu d'importantes entreprises françaises établies dans d'autres pays. Pourtant il n'a pas échappé au sort des établissements les plus solides, il a traversé sinon des mauvais jours, du moins des passes laborieuses, mais il a pu surmonter tous les obstacles et aujourd'hui plus que jamais il est dans une situation enviable.

L'épargne française a su profiter de sa prospérité et le propriétaire égyptien, grâce surtout au mécanisme de l'amortissement et à une baisse relative de taux des prêts, en a profité également.

Ce sont de telles institutions qui, par suite des services réciproques rendus aux deux pays, constituent

(1) M. Edmond Théry évalue les capitaux français engagés dans ces entreprises et dans le Crédit Foncier Egyptien à 500 millions de francs.

la meilleure garantie pour le maintien et le développement de la situation privilégiée que la France occupe en Egypte dans le monde intellectuel, financier et judiciaire.

Pendant 40 ans l'Egypte est restée attachée au char de l'Empire Britannique par des chaînes plus ou moins visibles. Durant cette période la politique anglaise a mobilisé ses meilleurs agents de colonisation en vue d'imposer au pays les conceptions et les institutions anglo-saxones. Dans cette épreuve, les liens séculaires qui unissaient l'Egypte à la France restèrent presque intacts, et même en certains endroits, ils parurent se renforcer.

S'il est vrai que la langue sert de véhicule à la pensée, l'Egypte est riche d'idées françaises qui circulent librement dans les meilleurs milieux. La langue française est très répandue dans le pays; plusieurs revues et journaux sont rédigés en français, les tribunaux mixtes se servent presque exclusivement de cette langue; les institutions judiciaires, financières et administratives sont modelées sur le type français; le service des recherches archéologiques est dirigé par un Français, la Chambre de Commerce Française d'Alexandrie constitue un organe agissant dans les relations économiques; enfin la France occupe en moyenne le troisième rang dans le commerce égyptien, tant pour les exportations que pour les importations.

C'est dans ce milieu que le Crédit Foncier Egyptien a vu le jour, c'est là qu'il a grandi et fait fortune.

Et lorsque dans un avenir très prochain le pays enfin libéré de ses dernières chaînes pourra se développer et agir selon son cœur, les intérêts français seront

alors traités avec une sympathie et une bienveillance supérieures à celles qu'ils peuvent rencontrer partout ailleurs.

Au cours de cette étude on trouvera ça et là des considérations d'ordre juridique. C'est qu'en effet, un grand nombre de questions soulevées par le problème du crédit foncier sont du domaine indivis de la science juridique et de la science économique. D'autre part, la question des sociétés de crédit foncier est si peu indépendante de celle du régime hypothécaire existant dans un pays, que la valeur de ce régime règle la prospérité de ces institutions.

Partant de cette idée nous nous sommes attachés à signaler en dernier lieu les origines et les particularités du régime hypothécaire égyptien qui peuvent influencer sur le crédit foncier.

TITRE PRELIMINAIRE

LE CRÉDIT FONCIER ET LE CRÉDIT AGRICOLE

Condillac disait : « Chaque science demande une langue particulière, parce que chaque science a des idées qui lui sont propres ; il semble qu'on devrait commencer par faire cette langue, mais on commence par parler et par écrire et la langue reste à faire. » Pour ne pas risquer de mériter ce reproche, nous allons préciser le sens du terme crédit foncier, et cela surtout, parce que l'on est tenté de le confondre avec d'autres catégories de crédit.

En matière de crédit il faut commencer par faire une distinction entre le crédit personnel et le crédit réel. Le premier est fait à l'homme en considération de sa moralité et de son activité sans que le prêteur exige de lui aucune garantie extérieure et tangible. Mais par sa nature même ce genre de crédit est nécessairement limité. Le prêteur doit connaître l'emprunteur jusque dans l'âme (cette réflexion est de Montaignon), et dès qu'il s'agit de sommes quelque peu considérables, le prêteur exige des garanties plus palpables et plus sûres. On entre alors dans le domaine du crédit réel. On prête en raison des biens affectés à la garantie de créance. Cependant il se trouve bien souvent une certaine part de crédit personnel dans le crédit réel : « le créancier tient compte de la personnalité de son débiteur, de sa moralité, du soin

qu'il apporte dans ses affaires (1) ». En effet, le créancier ne conserve-t-il pas toujours une action personnelle contre son débiteur au cas où les biens affectés à la garantie de sa créance ne suffiraient pas à le rembourser?

Le crédit réel est mobilier quand l'objet offert en garantie est un meuble; il est immobilier ou *foncier* quand la garantie de la créance consiste dans un bien immeuble.

Le Crédit Foncier et le Crédit Agricole. — Le crédit foncier se distingue du crédit agricole.

Le crédit foncier n'a pas pour objet d'offrir à l'agriculture toute ou partie de son capital d'exploitation; mais d'offrir au propriétaire des moyens pour l'acquisition de nouvelles propriétés ou pour leur amélioration. Sa forme la plus courante est le prêt sur hypothèque dans lequel la propriété elle-même, terrain ou bâtiment, sert de gage au prêteur. Par contre, le crédit agricole ne repose pas sur la terre elle-même, il a pour garantie soit le capital d'exploitation, soit même le plus souvent la solvabilité de l'emprunteur. Il a pour but de fournir à l'agriculture le fonds de roulement nécessaire à son exploitation.

En Egypte, les institutions qui servent d'organismes au crédit foncier sont très souvent des sociétés de capitalistes organisées d'après un type de sociétés de crédit foncier existant dans plusieurs autres pays.

Par contre le crédit agricole qui est organisé en certaines contrées sous la forme de sociétés mutuelles entre propriétaires dont les plus célèbres sont les ban-

(1) VLIEBERGH: *Le Crédit Foncier en France, en Allemagne et en Italie*, 1900.

ques « Raiffeisen », est presque inconnu en Egypte. C'est pourquoi l'usurier du village entre en scène et joue un rôle si désastreux.

Le Fellah et l'Usure. — Le fellah est peut-être de tous les paysans du monde celui qui ait le plus recours à l'usurier. Comme tout propriétaire, il a besoin d'un fonds de roulement pour les dépenses courantes de son exploitation. L'industrie agricole « c'est le métier de l'an qui vient » ; elle ne donne des recettes qu'au bout d'un an environ, tandis que les dépenses qu'elle exige sont continues ; il faut donc que le cultivateur fasse sans cesse des avances à la terre ; et c'est pour procurer au cultivateur ces avances qu'on a procédé à l'organisation du crédit agricole dans plusieurs pays sous forme de sociétés coopératives de crédit. Mais en Egypte l'esprit de coopération fait défaut chez les cultivateurs. Ceux-ci n'ont pas encore eu l'idée de se grouper soit pour se procurer mutuellement le crédit agricole, soit pour acquérir en commun des machines et des engrais, soit enfin pour vendre leur récolte dans de meilleures conditions.

Mais les besoins d'argent du fellah ne sont pas exclusivement causés par des dépenses agricoles. Outre les habitudes de générosité et d'hospitalité qu'il a su garder à travers les bons comme à travers les mauvais jours par lesquels il a passé au cours de sa vie laborieuse, le fellah par suite de son contact avec les grandes villes et de l'infiltration de la civilisation dans les villages a contracté de nouvelles habitudes qui ont créé chez lui un besoin d'argent presque journalier. En outre, par suite de gros bénéfices réalisés par l'agriculture durant la guerre, une autre vie s'implante dans les campagnes.

Aujourd'hui le fellah se donne le luxe de voyager de temps en temps en chemin de fer, alors qu'autrefois c'était aux animaux de la ferme qu'il avait recours pour ses déplacements. Et quand il possède des terrains d'une certaine étendue, il tient à avoir sa « Ford ». Celle-ci, petit à petit, mais d'un pas sûr, impiète sur le domaine de l'âne en tant qu'agent de transport dans la campagne égyptienne.

Aujourd'hui un fellah qui est un peu distingué, doit avoir dans ses coffres deux ou trois costumes à l'européenne qu'il garde soigneusement pour les jours de fête et les jours des visites à la ville; et celui qui se vante d'être le gardien des traditions des ancêtres met souvent des « caftanes » en soie qui coûtent encore beaucoup plus cher qu'un costume à l'européenne. Il se sert du télégraphe et du téléphone, et bien qu'il soit encore sobre il ne veut plus se priver de bonnes choses.

Aujourd'hui comme autrefois le mariage de l'un des siens; la concussion de l'un de ses enfants, sont des occasions qu'il ne veut pas laisser passer sans étaler aux yeux de toutes ses relations, et afin qu'on parle de lui, ce qu'il est capable de faire de grand et de magnifique. Les cérémonies de tels événements pour lesquelles il donne libre cours à ses goûts naturels de faste sont souvent pour le petit propriétaire une source certaine de ruine.

Aujourd'hui encore, les autorités locales lui inspirent un grand respect mélangé d'un vague sentiment de peur; survivance du temps où elles étaient maître souverain dans le village. Pour se faire bienvenir d'elles et souvent avec l'arrière-pensée d'obtenir un

traitement privilégié, le fellah leur offre sans cesse des cadeaux: d'où nouvelle source de dépenses.

Pour satisfaire à tous ses besoins et à tous ses goûts, il lui faut trouver quelqu'un pouvant lui prêter l'argent que ses propres moyens ne peuvent lui fournir. Le Crédit Foncier et les autres banques hypothécaires qui ne prêtent que des sommes assez élevées et exigent de formalités longues et coûteuses ne lui conviennent pas dans ces circonstances.

Découragé il se tourne vers les particuliers: ce sont les usuriers de son village auxquels il a recours; ceux-ci l'exploitent de la façon la plus scandaleuse. Ils lui prêtent la livre sterling (97 1/2 piastres) à 125 piastres et bien souvent le taux est de 5 et 6 piastres par mois.

Mais cela ne satisfait pas l'usurier qui emploie d'autres procédés encore moins recommandables pour augmenter ses bénéfices. D'abord il prend soin de se présenter chez son débiteur avant que le coton ne soit vendu. Le fellah, devant ses menaces, consent à lui vendre son coton à des prix inférieurs au cours du jour. Ensuite, le jour de la livraison, le coton doit être pesé; c'est l'acheteur qui le pèse et il vole sur le poids.

Ces exploitations systématiques n'ont pas été sans attirer l'attention du gouvernement sur la nécessité d'organiser le crédit agricole. En 1896 il a décidé d'avancer par petites sommes 10.000 livres égyptiennes aux petits cultivateurs à titre d'essai. Cette expérience a donné des résultats assez satisfaisants et a démontré que le fellah accepte avec joie tous les moyens que lui permettent d'emprunter à un taux peu élevé.

La création de la National Bank en 1898, qui avait entre autres buts de venir en aide aux petites gens, a donné au gouvernement un moyen de combattre l'usure, laquelle empêche toute possibilité d'améliorer la condition sociale du fellah. La Banque a commencé ses opérations de prêts aux paysans dans une seule région de la Basse-Egypte (à Belbis) à titre d'essai, le résultat ayant été jugé satisfaisant la Banque a étendu, l'année suivante, à d'autres régions les bienfaits de ses prêts.

En 1902, le projet d'une banque agricole ayant été réalisé partiellement par la création de l'Agricultural Bank of Egypt, la National Bank lui passa alors le service des petits prêts aux agriculteurs.

Le succès et les bénéfices que la Banque agricole a obtenus dans ses premières années lui ont suscité de nombreux concurrents dont le plus important a été The Land Bank of Egypt (Banque Foncière d'Egypte) constituée au commencement de 1905. Cette banque dont l'objet social est en quelque sorte identique à celui de la Banque Agricole, a été fort bien accueillie dans le milieu financier en Egypte, à Paris et à Londres.

Mais ces banques qui se soucient avant tout d'augmenter leurs dividendes et de protéger les intérêts de leurs actionnaires n'étaient pas de nature à résoudre le problème du crédit agricole qui doit être envisagé d'un autre point de vue; celui de l'intérêt du propriétaire agricole.

En 1913 fut publiée la fameuse loi de 5 feddans qui déclarait insaisissable la propriété agricole des cultivateurs qui ne possèdent que 5 feddans ou moins.

C'était une autre mesure destinée à protéger le fellah contre sa propre imprévoyance en mettant ses biens à l'abri de la sinistre besogne des usuriers. Mais par des procédés, tels que la vente à réméré ou autre, les intéressés réussirent dans la pratique à détourner la loi de sorte que l'usure n'était pas, pour cela diminuée, et c'était plutôt les institutions de crédit agricole qui sentaient tout son poids.

Plus récemment une loi sur les sociétés coopératives vient d'être publiée dans le « Journal Officiel » du 19 juillet 1923 pour donner suite à une idée très répandue dans les milieux les plus compétents et à laquelle on s'accroche comme étant le seul moyen d'assurer le salut du fellah. Cette loi a pour but d'encourager et de réglementer la formation et le fonctionnement des sociétés coopératives de crédit agricole.

Ces sociétés peuvent avoir pour objet, outre les opérations d'achat ou vente de production ou fabrication, de consentir à ses membres des avances pour des usages exclusivement agricoles. Elles jouissent de la personnalité civile et peuvent recevoir des donations et des legs faits à leur profit.

Cette loi est trop récente pour qu'on puisse se rendre compte de ses effets sur le développement du mouvement coopératif qui jusqu'ici, à des exceptions près, n'a pas dépassé le cadre de la discussion académique dans lequel il était enfermé depuis quelques années.

Puisse l'avenir permettre à cette loi de fonctionner pour que le malheureux fellah jouisse enfin de la sécurité et trouve dans les bienfaits de la coopération

un appui dans son labeur sur lequel repose toute la vie économique et sociale de l'Egypte.

Si nous avons ainsi tracé sommairement le tableau du Crédit agricole c'est qu'il y a en effet de telles affinités entre cette question et le crédit foncier que cet aperçu général nous a paru opportun avant d'aborder l'objet principal de notre étude.

PREMIÈRE PARTIE

LA DETTE HYPOTHÉCAIRE EGYPTIENNE ET LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT FONCIER

CHAPITRE PREMIER

La Dette Hypothécaire de l'Égypte

L'un des problèmes les plus complexes et les plus délicats en science économique et statistique est celui qui consiste à déterminer le montant de la dette hypothécaire d'un pays. Cette tâche devient particulièrement ardue lorsqu'il s'agit d'un pays comme l'Égypte, où les lois sur les propriétés sont encore à l'état embryonnaire et où l'organisation de la publicité laisse beaucoup à désirer.

Même dans un pays mieux administré ce n'est pas un travail aisé.

On serait tenté de croire qu'un simple dépouillement des registres où sont inscrits obligatoirement les actes comportant hypothèque doit fournir tous les éléments dont on a besoin. En pratique les choses ne se passent pas d'une manière aussi facile et de nombreuses causes d'erreurs contribuent à fausser les résultats d'un pareil travail. C'est ainsi qu'en France par exemple il y a des hypothèques telles que les hypothèques légales (celles de la femme sur les biens

de son mari, des mineurs sur ceux des tuteurs et enfin des interdits sur ceux du curateur) ainsi que l'hypothèque de l'Etat sur les biens de ses comptables, qui ne correspondent pas à une créance effective et déterminée. D'autre part, il n'y a pas toujours radiation des hypothèques lors du remboursement de la dette, ce qui fait que là encore l'inscription ne répond pas à une réalité.

Déjà avant la guerre l'Institut International de Statistique s'est occupé de la question, notamment dans ses sessions de 1899 à Saint-Pétersbourg, de 1901 à Budapest, de 1903 à Berlin et de 1909 à Paris. Dans chacune d'elles, après avoir longuement discuté la question, on émettait le vœu qu'« il serait utile d'entreprendre une statistique internationale des prêts hypothécaires ». Mais les difficultés étaient telles que le vœu n'avait pas reçu dans le domaine des faits une réalisation satisfaisante (1).

A défaut de méthodes uniformes, certains gouvernements ont essayé de déterminer par des moyens divers et plus ou moins empiriques les charges hypothécaires qui pèsent sur la propriété immobilière et d'en suivre leur évolution. Une semblable étude devait être effectuée par des hommes compétents et non sans grands frais. C'est ainsi qu'un million de dollars a été consacré par les Etats-Unis à une statistique détaillée sur leurs dettes hypothécaires. Il est vrai que cette enquête présente un intérêt tout particulier dans un pays où la spéculation fiévreuse sur les terrains, déterminée par le grand développement de

(1) E. MICHEL, *La Dette Hypothécaire et le Crédit Foncier de France*. Préface de M. Laurent.

l'immigration, a parfois risqué d'exagérer les charges des emprunts de la propriété foncière. Mais même dans d'autres pays où ce danger est écarté, des tentatives ont été faites. L'Italie, en 1877 et en 1903, a effectué des constatations directes; la France, en 1840 et en 1877, a procédé à des enquêtes. Les résultats obtenus étaient loin de donner des indications à la fois exactes et détaillées; aussi se rapporte-t-on en cette matière à des recherches personnelles effectuées par des hommes compétents dans les différents pays. On signale à cet effet pour l'Espagne l'excellent travail de M. Barthe, pour la Russie celui de M. Troïnitky, pour la Norvège celui de M. Kier, et enfin pour la France celui de M. de Foville, publié dans l'«Economete Français» de 1903, et celui plus récent de M. Michel dans son livre sur la dette hypothécaire et le Crédit Foncier de France.

En Egypte, l'évaluation de la dette hypothécaire ne peut être faite qu'approximativement, car les documents officiels nécessaires à une estimation précise font défaut. Le seul renseignement d'un caractère officiel est fourni par le relevé des inscriptions et transcriptions opérées aux greffes des tribunaux mixtes que publie chaque année le Ministère de la Justice. Mais ce relevé présente des lacunes graves. Il n'indique que le nombre des inscriptions sans donner des renseignements sur les éléments nécessaires à notre étude. En effet, il ne mentionne ni le montant de la créance garantie, ni les hypothèques éteintes, ni les surfaces hypothéquées. Tout est confus dans ce document qui même ne fait de distinction ni entre les hypothèques proprement dites et les droits d'affecta-

tion (1), ni entre les ventes au comptant et les ventes à terme. Même la transcription des actes entre vifs n'était pas obligatoire jusqu'à une date toute récente. Quant aux transmissions par décès, pas plus que le Droit français, le Droit égyptien ne les soumet à aucune publicité.

Ces lacunes et ces défauts ne sauraient nous décourager, et en nous rapportant à des opinions exprimées par des personnes compétentes, nous pouvons suivre l'évolution des charges hypothécaires en Egypte pendant ces quarante dernières années.

Pour plus de clarté nous diviserons les prêteurs qui distribuent le Crédit Foncier en Egypte en 5 catégories : 1° Les Sociétés anonymes travaillant exclusivement en Egypte. Dans ce groupe figurent les banques hypothécaires proprement dites et d'autres sociétés financières, commerciales ou industrielles qui emploient une partie de leur capital dans ce genre d'affaires; 2° les compagnies d'assurances étrangères qui emploient une partie de leur réserve en prêts hypothécaires (2). Depuis quelque temps ces compagnies ont cessé de tourner leur activité de ce côté probablement parce qu'elles avaient épuisé la portion disponible de leur réserve; 3° des prêteurs particuliers qui sont en général des usuriers de métier qui guettent la gêne du paysan pour lui avancer de l'argent à des taux très élevés et qui finissent souvent par exproprier ses terrains, causant ainsi chaque année

(1) Le mot affectation désigne l'hypothèque judiciaire, qui, en Egypte, à la différence de la Législation française, n'a pas le caractère d'une hypothèque générale.

(2) Ce sont des compagnies anglaises dont les plus importantes sont ; la Gresham, la Standard Life et la Union Crown.

dans les villages égyptiens des ravages et des victimes et formant une véritable épidémie sociale dans la vallée du Nil; 4° des gros propriétaires qui ont pour clients des petits cultivateurs qui sont engagés dans leur terre comme colons partiaires. En général cette catégorie n'exige pas de garanties réelles, leur prestige dans le village et leurs hautes relations avec l'Omedeh (chef officiel du village) et d'autres agents de l'administration les mettent à l'abri de tout attermoisement de la part de leurs débiteurs; 5° les vendeurs à terme qui sont souvent des sociétés anonymes qui se proposent comme fonction principale d'acheter des terres nouvelles, de les mettre en état d'exploitation et de les vendre aux paysans à des prix payables en annuités.

Evaluation de la Dette hypothécaire de l'Egypte.

En 1883, Lord Dufferin, dans son rapport au Gouvernement britannique, estima que la dette hypothécaire de l'Egypte qui était de 5 millions de livres égyptiennes en 1876, s'éleva à 7 millions de livres égyptiennes en 1881. C'était la première évaluation faite après la constitution des tribunaux mixtes et l'introduction en Egypte d'une législation hypothécaire.

En 1894, une commission de l'Assemblée Législative, chargée de faire une enquête sur la question, a donné le chiffre de 20.000.000 livres égyptiennes et par là même a justifié l'inquiétude qu'on avait commencée à exprimer dans certains milieux du fait d'un accroissement excessif de l'endettement de la propriété rurale. Cependant, aux yeux du Conseiller

Financier, Sir Elwin Palmer, cette inquiétude n'est pas fondée. Et dans une note publiée en 1895 il estime que les charges hypothécaires du pays n'atteignent que 7.323.300 livres égyptiennes. D'autre part, comme il évalue la superficie hypothécaire à 395.600 feddans et la superficie totale de la terre cultivée en Egypte à 4.721.300 feddans, il fait ressortir que la superficie hypothécaire représente seulement 8.39 % de la superficie possédée. La fortune immobilière de l'Egypte ayant été évaluée à 120 millions de livres égyptiennes (3.111 millions de francs environ) et la dette hypothécaire à 7.323.300 livres égyptiennes (190 millions de francs environ), cette dernière correspondait à 6.16 % de la valeur totale du sol.

Enfin, d'après la même note les quatre cinquièmes de la dette étaient à la charge de propriétaires fonciers possédant plus de 10 feddans et parmi ceux-ci les propriétaires de 50 feddans et au-delà supportaient plus de 71 % du total de la dette hypothécaire. Cela fait ressortir que la plus grande partie de cette dette était contractée par des propriétaires notables qui souvent eurent recours à l'endettement en vue d'acheter de nouveaux terrains ou d'améliorer ceux qu'ils possédaient (1).

Il faut remarquer toutefois que si la démonstration de l'Assemblée Législative prêche par excès, celle de Sir Palmer prêche par défaut. En effet, le Conseiller Financier ne fait pas entrer dans ses calculs le montant de la dette chirographaire contractée par les cultivateurs envers les usuriers à des taux des plus fantastiques. Les charges qui en résultaient peuvent

(1) Rapport de Lord-Crowen de 1895.

être évaluées à 4 millions de livres égyptiennes (2); chiffre d'ailleurs modeste, étant donné que le taux d'intérêt courant de ces prêts était entré 25 et 50 %.

Dans un rapport adressé à son gouvernement, Dr Eïd, alors vice-consul de Belgique au Caire et l'un des administrateurs les plus compétents de la Caisse Hypothécaire d'Egypte, a démontré que Sir Palmer a négligé dans ses calculs plusieurs éléments importants et qu'il fallait porter à environ 11 millions de livres le chiffre de cette dette en 1895.

Et pour déterminer le montant de la dette en 1905 il groupe les prêteurs en Egypte en trois catégories : 1° les particuliers; 2° les compagnies d'assurance; 3° les banques. Le tableau suivant indique en termes sommaires le montant des prêts effectués par chacun d'eux :

DETTE HYPOTHÉCAIRE DE L'EGYPTE EN 1905
(EN LIVRES EGYPTIENNES)

PRÊTS	Montant des dettes	Montant des charges
1) Sommes dues par les débiteurs hypothécaires aux banques	20.600.000	1.277.200
2) Sommes dues aux sociétés diverses et aux particuliers. . .	7.645.000	562.100
3) Sommes dues sur terrains vendus à terme	10.752.720	591.360
Total	38.997.720	2.430.660

En 10 ans d'intervalle cette dette a augmenté de 31.674.000 livres égyptiennes (820 millions de francs environ). Mais en 1895 les débiteurs hypothécaires envers des sociétés payaient une moyenne d'intérêt

(2) Dr EID; *La Fortune Immobilière de l'Egypte et sa dette hypothécaire*.

de 8 %, tandis que cette moyenne n'était que de 6.23 % en 1905; et Dr Alfred Eïd fait judicieusement remarquer que depuis 1895 :

1° La population a passé de 9 millions à 12 millions;

2° La superficie cultivée, qui était de 4.721.300 feddans en 1894 a atteint le chiffre de 5.443.000 feddans;

3° La valeur générale des propriétés rurales, estimée par Sir E. Palmer à 120 millions de livres égyptiennes, a presque triplée en 1905.

En effet, dans une étude publiée en 1905 sur la fortune immobilière de l'Egypte le savant statisticien donne l'évaluation suivante de terres alors cultivées.

NATURE DES TERRES	Superficie en feddans	Evaluations en livres égyptiennes
Terres à coton.	3.330.000	260.000.000
„ à sucre.	154.000	11.550.000
„ à culture intermédiaire . .	1.959.000	74.362.000
	5.443.000	345.912.000

Et Dr Eïd conclut que le rapport entre la dette hypothécaire rurale et la valeur du sol ne sera que de 8.9 %. En comparant ce taux avec celui de quelques autres pays que nous indiquerons plus loin, nous constatons qu'il n'était pas très élevé et qu'il y avait encore une marge entre la moyenne des sommes réellement empruntées et le maximum qu'il serait possible à la propriété rurale de supporter. Cette marge serait, d'après le même auteur, de 40 % pour la très petite propriété, de 32 % pour la petite propriété et de 15 % pour la grande propriété.

La dette hypothécaire en 1910. — Nous arrivons ici au terme de notre étude sur l'évolution de la dette hypothécaire. Les calculs que nous avons sous les yeux sont les derniers et ils sont dus à un travail fait par le Comte Cressaty qui s'est attaqué au problème dans une brochure intitulée « Les placements hypothécaires en Egypte » et dans son livre « L'Egypte d'aujourd'hui ». Les chiffres qu'il donne sont d'autant plus intéressants que les éléments de calculs dont il dispose sont ceux des années qui ont précédé immédiatement la guerre et par conséquent ils sont à l'abri de toutes les vicissitudes qui ont troublé dans une certaine mesure la vie économique du pays pendant et après la guerre.

Fidèles à la méthode que nous avons adoptée jusqu'à présent, nous allons exposer : 1° le montant de la dette hypothécaire; 2° la valeur de la propriété foncière.

Montant de la dette hypothécaire. — Pour les sociétés anonymes qui font des prêts hypothéqués soit exclusivement, soit en concurrence avec d'autres opérations, nous ne trouvons pas de difficultés relatives à la détermination des sommes qu'elles avancent de ce chef. Pour être bien renseigné sur cette question il suffit d'examiner les bilans qu'elles sont obligées de publier chaque année. En 1910, ces sociétés, qui étaient au nombre de 15, ont effectué des prêts hypothécaires qui s'élèvent, arriérés et annuités en cours, à 44.227.012 livres égyptiennes.

Quant aux autres catégories de prêteurs qui ne soumettent pas leurs opérations à la publicité, il est malaisé d'être fixé sur leur situation. Ici tout est

arbitraire et on peut accepter tel chiffre ou rejeter tel autre suivant l'autorité et la compétence de la personne qui la propose. Aussi nous bornons-nous à donner les chiffres suivants qui sont ceux de l'auteur cité plus haut et qui nous semblent vraisemblablement ne pas s'éloigner beaucoup de la réalité :

Prêts des compagnies d'assurance . . .	1.500.000
Gros prêts contractés à l'étranger (1) . .	2.000.000
Prêts moyens pour compte de prêteurs étrangers	375.000
Prêts de particuliers égyptiens	2.750.000

Total : 6.625.000

Il faut ajouter à ce chiffre d'une part, les sommes dues à des Sociétés foncières à la suite des opérations de ventes à terme et d'autre part, les sommes prêtées par les Sociétés anonymes.

En récapitulant nous aurons :

	Report : 6.625.000
Sommes dues à des Sociétés foncières . .	2.024.313
Prêts des Sociétés anonymes, citées plus haut	44.227.012

52.876.325

Soit un chiffre rond de 53 millions livres égyptiennes.

L'évaluation de la propriété foncière en 1910. — Nous allons essayer de déterminer approximativement la valeur de la propriété foncière, problème

(1) Ce sont des prêts contractés par de gros personnages à l'étranger à des taux plus bas que ceux offerts par les établissements d'Egypte.

assez difficile à résoudre, pour en dégager ensuite le pourcentage des prêts hypothécaires. Au premier abord le problème semble des plus faciles. L'impôt foncier ayant été fixé en raison de 28.55 de la valeur locative de la terre, celle-ci doit suivre dans son évaluation la rentrée de l'impôt. Mais en réalité le système fiscal égyptien n'est pas aussi simple qu'on pourrait l'imaginer. Sans entrer dans les détails du mécanisme de l'imposition foncière en Egypte, nous nous contentons de signaler ici que les contingents de l'impôt foncier ont été fixés, une fois pour toutes, depuis longtemps. Déjà dans le Décret de 1876 qui constituait la Caisse de la Dette, Ismaël Pacha déclarait : « Le Gouvernement ne pourra sans l'avis conforme des Commissaires qui dirigent la Caisse de la Dette publique, pris à la majorité, porter dans aucun cas aux impôts affectés à la Dette des modifications qui pourraient avoir pour résultat une diminution de la rente de cet impôt. »

Jusqu'à l'établissement de la taxe spéciale à l'entrée des tabacs, taxe qui eut pour conséquence l'interdiction de la culture de cette plante en Egypte, cette stipulation fut observée strictement (1). Par contre plusieurs causes ont contribué à opérer une sorte de révolution dans l'agriculture et dans la fortune privée des contribuables. En effet, la conversion à l'agriculture pérenne de toutes les terres de moyenne Egypte depuis le barrage d'Assiout jusqu'au Caire a eu pour

(1) Pour réparer les dommages causés aux cultivateurs par cette interdiction, le Gouvernement prit en 1891 l'engagement de consacrer une partie de l'excédent de recettes provenant de cette taxe à certains dégrèvements de la propriété foncière.

effet, d'une part, d'augmenter la proportion des terres cultivées en coton qui de 1895 à 1909 a passé de 15.51 % à 20.83 %, d'autre part, de porter le chiffre des terres cultivées au moins deux fois pendant une année de 1.557.352 feddans en 1895 à 2.296.562 feddans en 1909.

Non seulement les terrains cultivés ont été accrus dans des fortes proportions, mais le prix du coton, produit principal, a augmenté largement, de telle sorte que malgré la diminution du rendement annuel par feddan la valeur de la récolte a passé de 11.193.054 en 1896-1897 à 33.915.339 en 1910-1911.

La valeur locative de tous les terrains a suivi de près l'augmentation dans le revenu du sol. Il en résulte que la proportion entre le contingent de l'impôt et cette valeur se trouve à jamais rompue. Toute évaluation de la propriété rurale en Egypte d'après l'impôt foncier est donc fantaisiste et ne correspond à aucune réalité.

Certains auteurs ont proposé d'appliquer une taxe de majoration qui doit tenir compte du changement que nous venons de constater. Nous nous refusons à admettre cette solution, car outre que le taux ne peut être choisi qu'arbitrairement, elle ne fera que compliquer la question.

La méthode la plus rationnelle à notre avis serait d'évaluer le montant de revenu net de la propriété foncière. Ce revenu une fois déterminé en le capitalisant par le taux 7% qui est le taux courant des capitaux investis dans des terrains, on aurait la valeur approximative de cette propriété.

Mais pour arriver à une estimation d'une certaine

valeur il faut une enquête personnelle et des sondages dans des régions diverses du pays. De ces enquêtes l'auteur de l'« Egypte d'aujourd'hui » en fait une en 1910 qui donne les résultats suivants :

Revenu des terres net L. E. 44.729.501

Capitalisé à 7 % L. E. 638.992.871

Cependant le comte Cressaty ne s'arrête pas à ce chiffre. Ayant employé 3 méthodes pour son évaluation, il cherche à obtenir une moyenne à laquelle il arrive par la récapitulation suivante :

1° Résultat de l'évaluation par l'im-

pôt L. E. 540.108.415

2° Par la valeur locative . . . L. E. 553.789.488

3° Par le revenu du sol . . . L. E. 638.992.811

Total : L. E. 1.732.890.714

Ce qui donne une moyenne de . L. E. 577.630.256

Toutefois il est nécessaire d'apporter trois correctifs à ce dernier chiffre pour arriver à une estimation autant que possible exacte. 1° Il faut ajouter à ce chiffre la valeur de la propriété urbaine évaluée approximativement à 77.813.750 livres égyptiennes ; 2° Il faut tenir compte également de la terre inculte dont la superficie étant évaluée à 1.102.000 feddans et le feddan estimé à 10 livres égyptiennes, ce qui donne une valeur globale de 11.020.000 livres égyptiennes ; 3° Il faut en déduire la valeur des biens wakfs qui sont frappés d'inaliénabilité et ne font pas par conséquent l'objet d'opérations de crédit hypothécaire. Ces biens sont évalués approximativement par le même auteur à 60.530.866 livres égyptiennes.

La fortune immobilière susceptible d'hypothèque

s'élève ainsi, en tenant compte de ces éléments, à une valeur globale d'environ 574.169.650 livres égyptiennes. Comme d'autre part la dette hypothécaire s'élève approximativement à 53.000.000 livres égyptiennes, les rapports entre celle-ci et la propriété immobilière libre (574.169.650) représente un chiffre de près de 10,8.

A comparer cette dette avec celle d'autres pays, on s'aperçoit qu'elle n'est pas très considérable. M. de Foville donne dans l'« Economiste Français » (24 janvier et 21 février 1903) les rapports suivants entre la dette hypothécaire et la richesse immobilière de quelques Etats européens :

France	% 11
Italie	% 30
Norvège	% 25
Roumanie	% 11

L'influence de la guerre sur les Dettes Privées de l'Egypte. — La déclaration de la guerre de 1914, qui se produisit avant la récolte du coton provoqua une baisse du prix de ce produit de plus d'un tiers. Par ce fait le pays se trouve dépourvu d'un excédent du revenu auquel il était habitué.

En même temps la diminution du pouvoir d'achat de la population produit des effets fâcheux dans tous les domaines économiques; entre autres, elle provoqua le chômage, réduit la consommation aux denrées strictement nécessaires et laisse une petite marge aux particuliers pour le paiement de leurs dettes. Nombreux sont ceux qui ne peuvent faire face à leurs charges hypothécaires; une portion seulement de ce qui leur était dû a pu être couverte par les établisse-

ments de crédit hypothécaire. C'est ainsi que le chiffre des annuités arriérées du Crédit Foncier Egyptien qui était de 1.528.397 livres égyptiennes au 31 octobre 1913 s'est élevé à 2.001.325 livres égyptiennes au 31 octobre 1914. Des mesures d'urgence sont prises dès le début de la guerre pour remédier à une situation qui menacé de dégénérer en véritable panique. Le cours forcé des billets de la Banque Nationale est proclamé et un moratorium général, auquel par exeption sont soustraits les dépôts dans les banques, est décrété. En même temps le gouvernement, pour venir en aide aux petits cultivateurs, décide de leur acheter leur coton. Mais ces mesures ne sont que des palliatifs apportés à une situation qui, si elle avait duré, aurait produit les effets les plus désastreux sur l'économie égyptienne. Heureusement cet état de choses ne fut que de courte durée.

Le prix du coton, stimulé par une demande de plus en plus intensive provoquée par la fabrication des munitions de guerre, ne tarda pas à se relever de telle sorte qu'à la fin de 1915 il retrouve son cours normal. De même le développement du commerce de l'Egypte avec les alliés et en particulier avec l'Angleterre réhabilite les finances égyptiennes et dès la fin de 1915 la balance du commerce accuse un excédent des exportations sur les importations.

Ce retour à la prospérité permet aux sociétés de crédit hypothécaire de recouvrer au cours de l'exercice 1914-1915 les arriérés des intérêts et annuités de leurs prêts hypothécaires.

Ces résultats heureux ne cessent d'augmenter pendant toute la guerre. Chaque nouvelle année apporte

une nouvelle hausse de prix du coton, de sorte que, malgré les ravages causés par le ver de capsule et les conditions atmosphériques défavorables, la valeur des exportations va toujours en augmentant. En 1918, le Gouvernement égyptien, sur les instances du Gouvernement britannique, monopolise le commerce du coton, se réservant à lui seul le droit d'achat de tout le produit sur le marché. Le prix est fixé au double environ de ce qu'il était avant la guerre, mais ce prix lui-même était de beaucoup au-dessous de la valeur réelle qui aurait atteint le coton si on n'avait pas ainsi entravé la liberté du commerce. Ceci n'empêche pas que les bénéfices réalisés par les agriculteurs sont fort importants. Mais par suite du régime des restrictions auquel étaient soumises les exportations dans les pays belligérants et même dans d'autres qui n'étaient pas engagés dans la lutte, les Egyptiens, dont le pouvoir d'achat avait ainsi largement augmenté, ne pouvaient dépenser leurs nouveaux bénéfices dans des achats faits dans des pays étrangers. Il est vrai que la statistique des importations pendant la guerre relève une augmentation dans la valeur de celle-ci, mais cela est dû d'abord à la hausse générale des prix pendant la guerre et ensuite à l'importation des provisions pour le compte des armées britanniques chargées de la défense du Canal de Suez.

Après une légère hésitation au moment de l'armistice, le mouvement de hausse de tous les produits agricoles reprenait avec une nouvelle intensité. En avril 1920 le prix du coton était dix fois plus élevé qu'avant la guerre. L'excédent des exportations sur

les importations suivit toujours une marche ascendante tandis que les particuliers réalisaient des bénéfices qui leur laissaient entre les mains des larges disponibilités. Ces disponibilités étaient employées ou bien à rembourser des dettes antérieurement contractées (et c'est le point essentiel sur lequel nous insistons) ou bien gardées dans les banques à titre de dépôt à moins que sous forme des billets de banques elles ne fussent thésaurisées ou bien encore employées dans des placements à l'étranger.

Mais en regardant les choses de près on voit que toutes ces opérations se traduisent en définitive par des placements en pays étrangers. Voici comment : les billets à cours forcé étaient garantis non par une réserve métallique, qui dès le début de la guerre avait été transportée à Londres, mais par des billets, «treasury notes» (bons du trésor britannique). Quant aux fonds considérables déposés dans les banques, ils avaient été envoyés par ces dernières à Londres et à Paris où ils avaient été placés dans des emprunts de guerre et autres placements à court terme.

La majorité des propriétaires égyptiens profitant de ces gains inattendus se sont précipités sur les guichets des sociétés hypothécaires pour rembourser, souvent par anticipation, leurs emprunts d'avant-guerre. Les institutions de crédit hypothécaire cherchèrent en vain des emprunteurs ; n'en trouvant point elles furent amenées ou bien à confier leurs disponibilités à des banques de dépôt qui les employaient dans des emprunts des gouvernements étrangers, ou bien ces disponibilités furent investies par les établissements eux-mêmes dans ces placements.

En outre, des capitaux considérables avaient été consacrés par les particuliers aux achats des titres étrangers, soit des bons de trésor britannique, soit des bons de la Défense Nationale français ou bien des emprunts de guerre italiens (on estime à 150.000.000 de livres égyptiennes le montant des capitaux investis dans ces placements) (1).

Ce développement nous permet de tirer deux conséquences principales : 1° la dette hypothécaire de l'Egypte a diminué dans de larges proportions ; 2° alors qu'avant la guerre il y avait un afflux des capitaux étrangers sur le marché égyptien, c'est le phénomène inverse qui se manifeste pendant et même pour quelque temps après la guerre.

Une enquête menée par un homme compétent ayant à sa disposition les documents nécessaires sur l'état actuel de la dette hypothécaire égyptienne serait de plus intéressante et de plus instructive : A notre modeste savoir la question n'a pas réussi à tenter les recherches de ces personnalités compétentes. Ne possédant pas tous les éléments nécessaires à un pareil travail c'est avec regret que nous renonçons à indiquer un chiffre global de la dette hypothécaire à l'heure actuelle.

Nous nous bornerons à donner ici le tableau suivant, qui indique le mouvement des prêts de l'institution la plus importante de crédit foncier qui fait en particulier l'objet de notre étude.

(1) Rapports du Commissaire Britannique en Egypte pour les années 1914-1919.

*Tableau indiquant le mouvement des prêts hypothécaires
du Crédit Foncier Egyptien depuis 1910 jusqu'à 1920.*

Exercice	RÉALISATION		TOTAL DES REMBOURSE- MENTS	EXCÉDENT	
	Nombre des prêts	MONTANT		des réalisations sur les remboursements	des rembourse- ments sur les réalisations
		L. E.		L. E.	L. E.
1910-11	907	2.394.740	1.918.308	476.432	
1911-12	1007	2.650.741	1.919.611	731.050	
1912-13	833	2.082.241	1.896.606	185.636	
1913-14	590	1.944.727	1.899.867	44.460	
1914-15	122	289.681	1.682.928		1.393.247
1915-16	150	275.207	1.796.864		1.521.657
1916-17	375	1.032.034	2.537.785		1.505.751
1917-18	287	736.161	2.770.940		2.034.743
1918-19	151	409.780	2.579.860		2.170.080
1919-20	360	2.075.459	2.508.793		433.334

CHAPITRE II

Les principes économiques de l'organisation moderne du Crédit Foncier

De tous temps les hommes ont exercé leur activité de deux manières : tantôt ils agissent individuellement, tantôt collectivement. Mais l'esprit moderne est particulièrement tourné vers l'association.

Fourier écrivit en 1818 : « Aujourd'hui, jour du Vendredi-Saint, j'ai trouvé le secret de l'association universelle » (1). Il se vantait et il s'exaltait, mais cela n'était pas un secret caché qu'il avait dévoilé, car l'association n'est pas de l'ordre de ces phénomènes qu'il faut découvrir : elle éclate à tous les yeux (2).

Dans la lutte pour la vie l'homme isolé est facilement sacrifié, de plus des projets vastes s'élaborent tous les jours et un seul homme ne peut pas y suffire ; enfin, la nécessité de donner un caractère de continuité à toute entreprise en ne la rattachant pas à la vie d'un seul homme fait naître l'idée de la société, être abstrait et par cela même permanent.

En matière de crédit, sujet qui nous occupe tout particulièrement, la confiance n'est pas toujours accordée à l'individu isolé même lorsqu'il présente

1) *Histoire de doctrines économiques* par GIDE et RIST.

(2) *Principes d'économie politique* par GIDE.

des garanties réelles. On a donc cherché de la créer par l'association. De là les sociétés de crédit foncier. Si variables et si complexes qu'elles paraissent être par leur organisation, on peut les rattacher à deux types principaux de sociétés : sociétés d'emprunteurs et sociétés de prêteurs.

C'est en Prusse, en 1770, que l'on réalisa la première application pratique de l'idée de l'association en matière de crédit foncier. Dans très peu de temps elle se propagea dans toute l'Allemagne. Ces institutions prirent d'abord la forme d'associations d'emprunteurs, puis à mesure qu'elles se multiplièrent, leurs organisations et leurs opérations devinrent plus variées, variations d'ailleurs dans les détails plutôt que dans le fond puisqu'un grand nombre d'entre elles conservent encore le type d'association d'emprunteurs.

Voici comment sont organisées les sociétés de ce genre et le but qu'elles se proposent :

Pour obtenir plus facilement de crédit, des emprunteurs s'associent entre eux et au lieu que chacun d'eux donne séparément une garantie individuelle, ils offrent collectivement à leurs créanciers une garantie commune et solidaire. Cela convient fort bien aux prêteurs. Ils y trouvent une garantie plus grande, et le risque de n'être pas intégralement payés à cause de l'insuffisance du prix du gage se trouve écarté. De plus, en cas de défaut de paiement d'un débiteur, c'est la société qui poursuit le défaillant, l'exproprie et acquitte au besoin la différence qui pourrait exister entre le prix de réalisation du gage et le montant du prêt. En outre, les lettres de gages qui représentent

les sommes avancées par les prêteurs sont de taux assez peu élevé pour qu'elles puissent être à la portée de toutes les bourses; elles sont négociables librement et cela permet aux prêteurs de rentrer dans leurs fonds à tout moment.

Quant aux emprunteurs, ils y trouvent des avantages d'un ordre différent. D'abord ils obtiennent plus facilement le crédit dont ils ont besoin et à des taux moins chers à cause de l'affluence des capitaux; puis ils jouissent de grandes facilités de remboursement grâce au jeu du système de l'amortissement. Des titres au porteur représentant le total des engagements sont répartis entre les emprunteurs qui peuvent les négocier et obtenir ainsi l'argent dont ils ont besoin.

Les sociétés de ce type sont nombreuses en Allemagne, mais leur organisation peut varier d'une société à l'autre. Telle d'entre elles possède un fonds de réserve ou une garantie de l'Etat, telle autre se passe de ces garanties. De même, tandis qu'il y a des sociétés qui empruntent elles-mêmes les capitaux dont leurs membres ont besoin, il y en a d'autres qui remettent à l'emprunteur des titres négociables et ce dernier doit en chercher le placement.

Bien que la question soit extrêmement intéressante nous n'avons pas la prétention de l'approfondir. Etant donné que l'objet de notre étude est une institution qui s'attache à un type de société tout différent, nous nous hâtons de passer sur les sociétés d'emprunteurs pour examiner avec plus de détails les organismes de l'autre catégorie que nous avons mentionnées au début de ce chapitre; ils constituent le type français.

Le Crédit Foncier Egyptien entre dans la catégorie des sociétés des prêteurs. Ces sociétés, comment s'organisent-elles et quel est leur but. C'est ce que nous allons étayer maintenant.

Dans tous les pays il y a des personnes qui sont imbues d'un esprit d'initiative et qui cherchent à employer leur activité, leur science et leur argent dans des entreprises susceptibles de leur procurer un bénéfice. Les placements hypothécaires les attirent et éveillent leur appât de gain ; dans ce but elles fondent une société qui révèle en général la forme de société par actions. Mais si elles restreignent leurs opérations au montant de capital souscrit, le champ d'activité de leur société devient très limité. Elles se mettent alors en quête des capitalistes qui consentent à leur prêter de l'argent et auxquels elles offrent comme garantie l'ensemble des biens sur lesquels elles ont des droits hypothécaires en vertu des contrats de prêts qu'elles ont passés avec leurs propres emprunteurs.

Leur bénéfice consiste dans la différence entre l'intérêt que paye la société aux prêteurs et celui qu'elle reçoit des propriétaires emprunteurs ; il est dû en majeure partie au service rendu et aux emprunteurs et aux capitalistes. En effet, le capitaliste tout en trouvant dans cette opération la sécurité d'un placement hypothécaire est dispensé d'accomplir aucune des formalités gênantes auxquelles la loi soumet les prêts hypothécaires. De plus l'intérêt de son capital lui est versé avec une ponctualité parfaite ; enfin, en cas de défaillance d'un emprunteur ce n'est pas à lui qu'incombent les poursuites à faire, et il ne court aucun risque de ce chef. En outre, les lettres de gage sont facilement négociables. Quant au propriétaire il

trouve par l'entremise de ces sociétés qui ajoutent leur crédit au sien plus facilement l'argent dont il a besoin.

C'est par cette combinaison que ces sociétés ont réussi à emprunter l'argent au taux le plus bas et à faire des placements à des taux plus rémunérateurs que ceux d'un particulier.

Il résulte de tout cela que ce sont des sociétés de capitaux qui n'ont aucun but philanthropique et qui étendent leurs opérations sur un vaste territoire. Les actions et les obligations qu'elles émettent ont un caractère international, et leurs porteurs peuvent être disséminés à travers le monde.

Après avoir ainsi décrit le mécanisme de ces deux types de sociétés, nous pouvons nous demander auquel va notre préférence. Sans hésitation aucune nous déclarons que les sociétés d'emprunteurs réunissent plus d'avantages que les autres. Elles sont dominées par l'intérêt des propriétaires, elles ne cherchent pas à grossir leurs dividendes et à spéculer sur le besoin de crédit pour imposer à leurs clients des conditions qui sont parfois excessives et injustifiables. Cependant, nous nous hâtons d'ajouter que ces sociétés ne peuvent pas fonctionner dans n'importe quel milieu. Comme elles sont basées sur le principe de solidarité, leurs membres doivent se connaître et s'apprécier : condition qui ne peut être réalisée que dans un groupe restreint de propriétaires. C'est dans le pays où il y a de grandes propriétés que le crédit foncier peut être organisé de la sorte. Mais dès qu'il s'agit d'un pays où la terre est morcelée, il faut y renoncer. C'est en Silésie, région de vastes domaines, que les

sociétés d'emprunteurs sont nées et se sont développées, tandis qu'en France, où c'est la petite propriété qui domine, le crédit a été organisé autrement; la forme adoptée a été celle des sociétés de prêteurs.

Mais qu'il s'agisse de l'une ou de l'autre forme, ces sociétés procurent aux emprunteurs un avantage considérable que nous allons expliquer maintenant; nous devons pour cela exposer le mécanisme de l'amortissement.

L'amortissement. — Ce procédé a été conçu pour la première fois en Grande-Bretagne, mais c'est le Hanovre qui en a fait la première application aux opérations des sociétés de crédit foncier (1).

C'est un système très commode pour la libération des emprunteurs et qui repose sur le jeu de l'intérêt composé. Chaque année l'emprunteur paie une certaine somme fixée à l'avance dans son contrat de prêt, c'est l'annuité; cette annuité contient outre l'intérêt dû à la société une fraction du capital à titre de remboursement.

Léon Say, dans le « Dictionnaire d'Economie Politique », définit ainsi les annuités : « Une série de paiements périodiques constants ou variables et comprenant outre l'intérêt d'un capital une somme destinée à reconstituer ce capital dans un temps déterminé. »

Pour toute portion de capital remboursé, l'intérêt cesse de courir, de sorte que dans la somme versée chaque année, la part réservée aux intérêts devient de plus en plus faible, tandis que la part destinée à amortir le capital devient de plus en plus forte au fur

(1) MONTAGNON, *Les Sociétés de Crédit foncier*, page 82.

et à mesure que les années s'avancent, fait la boule de neige si bien qu'au bout de 20, 40 ou 50 ans, suivant la durée de prêt, celui-ci se trouve entièrement libéré.

Il est très facile de voir que cette combinaison rend très légère la charge à supporter par le débiteur. Celui-ci paie chaque année une somme d'argent bien peu différente de celle qu'il devrait payer s'il ne s'acquitte que de l'intérêt. En outre, il a l'avantage d'être libéré à terme fixe. En somme, « il n'a à payer ni capital ni intérêt mais quelque chose comprenant à la fois intérêt et capital » (1).

En général, cette annuité reste la même pendant toute la durée du prêt, seulement il faut remarquer que les éléments qui la composent changent dans leur proportion ; plus on s'approche au terme de prêt, plus la portion des annuités consacrée à l'intérêt diminue et plus la portion destinée à la reconstitution de capital devient grande. C'est surtout dans les dernières années que la reconstitution du capital devient très rapide.

Il est évident qu'un particulier qui fait prêt à un particulier ne peut accepter d'employer ce procédé parce qu'il se trouve embarrassé pour trouver un emploi à la petite somme qu'on lui verse chaque année. Il en est autrement pour des sociétés qui font des pareilles opérations sur une large échelle.

1) JACQUEMIER: *Des Prêts Hypothécaires consentis par le Crédit Foncier de France.*

CHAPITRE III

L'organisation du Crédit Foncier en Egypte

Pendant longtemps l'Egypte, en matière de crédit foncier, ne connut pas les bienfaits de l'association dont jouissait, au grand avantage de leur développement agricole la plupart des pays européens.

Le propriétaire égyptien qui avait besoin d'argent ne pouvait s'adresser qu'à l'usurier du village; celui-ci lui avançait des sommes fort modestes à des taux très élevés qui atteignaient parfois 50 %.

En 1880 fut constituée au Caire la première société de crédit foncier qui fut bientôt suivie de plusieurs autres, de sorte qu'en 1913 le nombre de sociétés de crédit hypothécaire s'élève au chiffre assez respectable de 9. De plus on peut compter à cette époque plusieurs autres sociétés qui, accessoirement à d'autres opérations principales, pratiquent des opérations de crédit foncier.

Pour faire une énumération complète, il faut encore citer les sociétés qui achètent des terrains pour les revendre aux cultivateurs, à des prix très rémunérateurs qui atteignent parfois le double du prix d'achat initial. Comme en général pour le paiement de prix de ces terrains, ces sociétés consentent à leurs acheteurs des délais qui se répartissent sur plusieurs années, le genre d'opération auquel elles se livrent

constitue un véritable crédit foncier. C'est pourquoi, lorsque nous avons évalué le montant approximatif de la dette hypothécaire de l'Egypte, nous y avons compris les sommes qui leur étaient dues.

Toutes ces sociétés sont alimentées par des capitaux étrangers, bien que souvent elles aient la nationalité égyptienne.

Quant aux Egyptiens eux-mêmes, ils restaient à l'écart de toutes les entreprises bancaires qui se fondaient dans leur pays.

Le Coran dit : « Ceux qui avalent le produit de l'usure se lèveront au jour de la résurrection comme celui que Satan a souillé de son contact. Et cela parce qu'ils disent : l'usure est la même chose que la vente et il a interdit l'usure... Ceux qui retournent à l'usure seront livrés au feu où ils demeureront éternellement... O Croyants ! craignez Dieu et abandonnez ce qui vous reste encore de l'usure si vous êtes fidèles. »

Les nouveaux Codes mixte et indigène ont permis les prêts à intérêt et pour faciliter le crédit, ont introduit un régime hypothécaire égyptien analogue au régime de la plupart des pays européens. Mais les lois musulmanes n'ont pas changé; d'ailleurs en raison de leur caractère divin elles ne sont pas susceptibles de modifications. Certains docteurs musulmans ont essayé d'interpréter cette version du Coran d'une manière plus large. D'après eux, ce qui a été prohibé par le Coran ce n'est pas le prêt à intérêt, mais le prêt à taux usuraire; opinion qui, malheureusement jusqu'à ce jour, est restée isolée, et la doctrine qui domine actuellement, c'est celle de l'interdiction absolue.

Il faut d'autant plus déplorer cet état de choses que

le Mahometan qui se refuse à toucher tout intérêt, en paie d'écrasants, car il est toujours à court d'argent et par suite obligé d'emprunter à des taux usuraires.

Vers 1880 la réorganisation des finances égyptiennes et par conséquent celui du marché égyptien permettait de fournir à l'agriculture le crédit dont il a tant besoin. Les Egyptiens n'étant pas en état de résoudre le problème, les capitaux étrangers s'emparèrent du marché. Ils trouvèrent dans l'institution des tribunaux mixtes et la législation qu'ils avaient introduite en Egypte les garanties qui leur étaient nécessaires.

Par le firman khédivial du 15 février 1880, le Crédit Foncier Egyptien fut fondé. Au cours de ces premières années cette société a traversé des moments difficiles par suite d'opérations malheureuses consenties sur des immeubles d'une valeur dérisoire.

Après une période de stagnation, le développement bancaire reprend à partir de 1895 et s'accroît surtout à partir de 1904 (en effet, l'accord Franco-Britannique conclu cette année fit naître dans certains esprits, la conviction que le sort de l'Egypte était à jamais réglé et que le pays jouissait désormais d'une situation politique stable).

Depuis 1895 environ, l'Egypte avait acquis auprès de beaucoup de financiers européens une grande réputation de prospérité. Il semblait à ceux-ci que ses ressources offraient vraiment quelque chose d'extraordinaire et que la vallée du Nil bénéficiait d'un ensemble d'avantages naturels propres à en faire un milieu économique privilégié. Le sol, servi par un fleuve qui le féconde chaque année par des alluvions fertilisantes,

n'est-il pas susceptible de donner des rendements de plus en plus importants s'il est traité d'après les méthodes perfectionnées de la culture intensive ? La population active, vigoureuse et industrielle se multiplie rapidement et par cela même ne fournit-elle pas une main-d'œuvre d'une abondance et d'un bon marché unique ? Le climat très régulier ne connaît pas les troubles atmosphériques tels que gelée, grêle, ouragans ; aussi la température est-elle particulièrement favorable. De grands travaux d'irrigation commencés par Mohamed Ali et développés par ses successeurs permettent de régulariser les débordements du Nil et de distribuer l'eau avec méthode grâce à de nombreux canaux. Que sera-ce donc lorsque l'Égypte disposera des capitaux permettant à l'agriculture d'employer un outillage perfectionné et d'appliquer les procédés de la culture moderne ; lorsque l'amortissement de sa dette publique envers l'Europe lui permettra de dégrever les contribuables ; lorsque les paysans trouveront le crédit à un taux moins élevé ; lorsqu'enfin les concessions accordées à des sociétés telles que la Société du Canal de Suez arriveront à leur terme et tomberont dans le domaine de l'État ?

De plus l'Égypte n'a aucune industrie, elle est ainsi à l'abri des crises de surproduction, elle offre comme garantie à ses prêteurs non pas des produits qui s'épuisent, tels que ceux d'une mine ou d'une forêt mais le rendement d'un sol des plus riches au monde.

C'est sous un tel aspect que l'Égypte est venue se présenter aux financiers européens.

Il y a certainement une part d'exagération dans le tableau que nous venons de tracer et les capitalistes

étaient par trop optimistes à cet égard. Ils voyaient l'Egypte comme dans un nuage devant le charme duquel ils ne pouvaient rester indifférents. Leurs capitaux affluèrent sur le marché égyptien et des sociétés de toutes sortes furent constituées. Qu'on ait eu une préférence marquée pour les sociétés de crédit hypothécaire et les banques, cela s'explique aisément par le caractère agricole du pays et l'immense besoin au crédit.

Après le Crédit Foncier Egyptien ce fut The Land and Mortgage Company of Egypt, fondé en 1881; en 1902 fut fondé The Agricultural Bank of Egypt qui a un caractère officiel et fait surtout des opérations de crédit agricole; en 1903 la Caisse Hypothécaire d'Egypte, en 1905 The Land Bank of Egypt et en 1908 The Mortgage Cy of Egypt.

Ces sociétés dont l'activité a toujours été en croissant ont à plusieurs reprises augmenté leur capital, grossi les dividendes distribués aux actionnaires et ont constitué des réserves de plus en plus importantes.

Le tableau suivant nous montre de la façon la plus éloquente le degré d'extension pris par ces sociétés depuis 1883 :

Le développement du capital des Sociétés de Crédit Hypothécaire depuis 1883

ANNÉE	Obligations	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Parts de fondateurs	TOTAUX
	L. E.	L. E.	L. E.	L. E.	L. E.
1883	2.832.896	992.727			3.825.625
1892	3.643.174	904.236			4.547.410
1897	5.063.882	904.236			5.968.128
1902	7.149.686	2.113.236	480.780	9.750	9.763.452
1907	30.946.125	7.481.340	1.218.750	34.125	39.680.340
1911	41.968.495	8.030.418	2.193.750	34.125	52.226.788

Voici en quelques lignes les traits principaux des sociétés de crédit foncier les plus importantes.

The Land and Mortgage Company of Egypt. —

L'année suivante à la création de Crédit Foncier Egyptien un groupe de financiers anglais a fondé cette société en vue de faire des opérations de prêts hypothécaires dans des conditions analogues à celles du Crédit Foncier Egyptien. D'après ses statuts elle a pour objet principal de consentir aux propriétaires des avances garanties par des biens immeubles jusqu'à concurrence de 50 % de la valeur de ceux-ci. Son capital social est de 900.000 livres divisés en 50.000 actions de 18 livres sur lesquelles 3 livres ont été versées. Le montant de ses obligations en circulation s'élevait en 1914 à 344.500 livres égyptiennes. Ce sont des obligations de 5 %, 4,5 % et 4 %.

C'est surtout en Basse-Egypte que la société porte son activité, très probablement parce que les terrains sont plus faciles à estimer et qu'ils sont les meilleurs pour la culture du coton.

La Caisse Hypothécaire d'Egypte. — Elle a été fondée en 1903 par un groupe de capitalistes français, belges et égyptiens. Son siège social est à Bruxelles, tandis que le siège administratif est au Caire. Le capital social, qui était de 5 millions de francs lors de sa constitution, représenté par 10.000 actions de 500 frs chacune a été doublé en 1905 par la création de 10.000 nouvelles actions. Toutes ses actions ne sont libérées que d'un quart, de telle sorte que le capital en circulation n'est que de 2 1/2 millions de francs.

Dès son début cette société se trouvant à la tête d'un grand domaine acquis par expropriation et le compte

« tiers adjudicataires d'immeubles » était relativement important.

C'est le seul établissement qui fait concurremment avec ses propres opérations, des prêts hypothécaires pour le compte des tiers. Ce procédé présente des avantages et au capitaliste et à la société. En ce qui concerne les capitalistes cela leur permet de profiter d'un taux d'intérêt généralement élevé des prêts hypothécaires tout en trouvant une organisation propre à assurer la rentrée des annuités de leurs capitaux et veiller sur leur gage. Quant à la société, elle touche un droit de commission qui lui est payé sans qu'elle ait à courir aucun risque du chef de ces prêts.

The Agricultural Bank of Egypt. — Au point de vue importance, cette institution occupe le second rang dans le cadre des sociétés de crédit hypothécaire égyptien; elle vient directement après le Crédit Foncier Egyptien.

Fondée en 1902 sous forme de société anonyme égyptienne, elle a pour objet principal de faire des opérations de crédit agricole en consentant des prêts à court terme surtout aux petits cultivateurs.

Dès sa fondation elle était placée sous les auspices de la National Bank of Egypt. Son fonctionnement a des traits particuliers qui lui donnent un caractère quasi-officiel. Cela se ressort des faits suivants : 1° le gouverneur de la National Bank est le président du Conseil d'administration de l'Agricultural Bank; 3 sur 7 des membres du Conseil d'administration doivent être choisis parmi les administrateurs de la National Bank; enfin, la gestion de la société est étroitement surveillée par des commissaires délégués par

le Ministère des Finances; 2° le recouvrement des prêts de la société est effectué par les sarrafs du village (percepteurs de l'impôt) moyennant le paiement par la société d'une commission de $1/2$ % sur toute somme qu'ils perçoivent pour son compte; 3° le Gouvernement égyptien garantit un bénéfice minimum de 3 % aux capitaux prêtés par la société; 4° le National Bank a droit à une part dans les bénéfices de la société à titre de rémunération pour l'expédition des opérations financières de la Société.

A son origine elle avait pour seul objet de faire des avances aux petits cultivateurs dans les conditions suivantes : 1° Des avances ne dépassant pas chacune 500 livres égyptiennes et recouvrables en 20 $1/2$ ans au plus tard. Ces prêts doivent être garantis par première hypothèque sur des biens ruraux d'une valeur égale au double du montant du prêt; 2° des avances ne dépassant pas chacune 20 livres recouvrables en 15 mois au plus tard, et sans garantie hypothécaire.

Le taux d'intérêt de ses prêts ne doit pas dépasser 9 %. Ce taux doit être réduit toutefois à 8 %, pour les nouvelles avances aussi bien que pour les avances en cours, au cas où les prêts faits aux paysans atteignent un maximum de 7 millions de livres sterling.

La loi de 5 feddans en venant frapper d'insaisissabilité les terrains de petits propriétaires, était de nature à exercer une influence fâcheuse sur la marche des opérations de la société puisqu'elle a tari la source principale de ses opérations. La Banque se trouva désormais dans un état qui ne lui permet pas d'exercer la fonction pour laquelle elle a été créée. Une modification de ses statuts s'imposait. C'est alors qu'en

1913 on a décidé d'y apporter les modifications suivantes : 1° L'institution aura désormais la faculté de consentir après autorisation du gouvernement des prêts ne dépassant pas chacun 5.000 livres égyptiennes à des syndicats agricoles ou à des sociétés coopératives de crédit agricole, soit sur hypothèque, soit sans hypothèque pour une durée ne dépassant pas un an ; 2° la banque, pour faire emploi de ses fonds disponibles, pourrait désormais consentir des avances sur titres ainsi que des prêts garantis par première hypothèque sur des immeubles appartenant soit à des particuliers, soit à des sociétés.

Ainsi, comme on le voit, ces nouvelles modifications permettent à l'Agricultural Bank d'élargir le champ de ses activités dans le domaine de crédit foncier. Tout en demeurant une institution de crédit agricole le caractère de celle-ci en tant que société de crédit foncier s'affirme de plus en plus.

Son capital social qui était à l'origine de 2 1/2 millions de livres sterling a été porté par la suite à 3.740.000 livres sterling, décomposant de la façon suivante : 480.000 livres sterling divisés en 96.000 actions de 5 livres sterling chacune ; 1.250.000 livres sterling divisés en 125.000 actions privilégiées 4 % de 10 livres sterling chacune ; et enfin, 10.000 livres sterling divisées en 2.000 parts de fondateur de 5 livres sterling chacune. La société a émis des obligations 3 1/2 % dont le montant en circulation s'élevait à 6.406.000 livres égyptiennes à la fin de l'exercice 1922.

The Land Bank of Egypt: société anonyme égyptienne fondée en 1905 par un groupe de financiers français, belges et égyptiens au capital de 1 million

de livres. — Conjointement aux opérations de crédit foncier qui font son objet principal, la société pratique le crédit agricole en faisant des avances aux cultivateurs sans affectation hypothécaire pour les besoins de leurs cultures annuelles. Elle fait également des opérations d'ordre secondaire telles que l'acceptation des fonds en dépôt, l'ouverture du compte courant avec garantie hypothécaire, etc.

The Mortgage Company of Egypt. — C'est une société anonyme anglaise qui fut fondée à Londres au cours de l'année 1908 par un groupe financier anglais au capital de 1 million de livres sterling divisé en 200.000 actions de 5 livres sterling chacune. Ce capital a été porté à 2.000.000 de livres égyptiennes en 1909 par la création de 100.000 actions privilégiées 5 % de 10 livres chacune.

Crédit Foncier d'Orient. — C'est une société anonyme française fondée en 1910 par un groupe franco-belge, — son siège social est à Paris, — son capital est de 10 millions de francs représenté par 20.000 actions de 500 francs dont le quart seulement est versé.

Elle a pour objet principal de faire pour son compte ou pour le compte de tiers, soit directement, soit en participation, des prêts, avances de fonds ou ouvertures de crédit contre garantie hypothécaire. Le champ de l'activité de la Société ne se borne pas à l'Egypte; il s'étend à Syrie, à Palestine et d'une manière générale à tous les pays d'Asie et d'Afrique.

Parmi les opérations principales de la société il y a lieu de signaler notamment : des prêts consentis aux propriétaires d'immeubles sur hypothèque à longue échéance ou de courte durée remboursables par

annuités; l'acquisition par voie de subrogation ou de transport des créances hypothécaires sur immeubles; ouvertures de crédit en compte courant sur hypothèque ou nantissement; des prêts même sans hypothèque aux gouvernements, provinces, municipalités, établissements publics, associations syndicales ou à toutes autres personnes morales, à condition que ces prêts soient garantis par des ressources suffisantes spécialement affectées au service de l'emprunt; enfin « la société peut s'intéresser par voie d'apport, participation, prêts et toute autre opération prévue par les statuts de la société, dans toute société créée ou à créer ayant un objet similaire au sien et constituer de telles sociétés et passer tous contrats avec de pareilles sociétés » (art 3 des statuts).

C'est par application de cette dernière clause que la Société a passé en 1910 avec la Caisse Hypothécaire d'Egypte une convention d'après laquelle celle-ci s'était engagée à assurer au Crédit Foncier d'Orient les bénéfices de son organisation et de ses relations en Egypte ainsi que de la gestion de ses opérations.

* * *

Si maintenant nous jetons un coup d'œil en arrière pour voir jusqu'à quel point l'organisation et le fonctionnement des sociétés de crédit foncier en Egypte correspondent aux principes rationnels que nous avons essayé de dégager dans le deuxième chapitre de notre étude, nous constatons qu'elles les reflètent assez bien. En effet, ce sont des sociétés de prêteurs qui font des prêts amortissables à longs termes. D'autre part, pour obtenir les capitaux nécessaires à leurs opérations, elles émettent des obligations facilement transmissi-

bles. Cependant il ne faut pas en conclure qu'elles ont produit tous les bons résultats qu'on attendait d'elles.

On peut leur adresser deux reproches principaux :

1° Elles n'ont pas réalisé l'espoir qu'on avait de les voir dispenser, surtout aux cultivateurs, le crédit à bon marché.

Nous avons vu qu'elles prêtent à des taux variant entre 6 et 8 %; 7 % est le taux courant (c'était du moins le taux d'avant-guerre). Comme ces sociétés ne déboursent que 4 à 5 % pour le paiement des intérêts des obligations, y compris la prime de remboursement, les frais d'émission et de publicité, il en résulte que le prix de service qu'elles rendent en leur qualité de simple intermédiaire est bien cher. Ceci est d'autant plus vrai que les immeubles qui leur sont offerts en garantie ont une valeur qui dépasse de beaucoup le montant des prêts consentis et que, d'autre part, elles ont à leur disposition pour la réalisation de leur gage une procédure d'expropriation qui leur assure la rentrée de leurs fonds. Cette procédure qui est copiée, dans ses grandes lignes, sur la procédure française, a d'ailleurs reçu récemment d'importantes modifications dans le sens de la célérité de l'exécution et de la garantie des droits des prêteurs. Tout cela fait ressortir d'une façon évidente que dans leurs opérations elles ne courent aucun risque, or ce sont principalement les risques qui pourraient justifier la cherté des prêts.

Si l'on compare le taux 7 % avec le taux des prêts hypothécaires de quelques autres pays, parfois moins privilégiés que l'Egypte au point de vue économique,

on constate que ce taux est parmi les plus élevés.

C'est du reste ce qu'on peut déduire des chiffres suivants :

France : Le taux des prêts de Crédit Foncier de France est de 4 à 5 %;

Autriche, de 3 1/2 à 8 %; le taux le plus fréquemment stipulé est de 5 %;

Belgique, 4 %;

Danemark, taux égal 4 %; taux conventionnel, 4 1/2, 5 1/2 et 6 %.

Etats-Unis : Pour les immeubles ruraux le taux est de 7 %; d'ordinaire pour les immeubles urbains il est de 6 à 6 1/2 %. Il faut remarquer cependant que ces taux ne se pratiquent que dans l'ouest. Dans l'est l'argent est à meilleur marché.

Hongrie : La Banque Austro-Hongroise prêtait à 4,75 %, l'Institut National de Crédit à des taux variables entre 5 1/2 et 10 %; les taux courants sont de 4 et 5 %.

L'Italie : L'intérêt légal est de 5 % en matière civile et de 6 % en matière commerciale. Les prêts hypothécaires se font en général à 6 %.

Norvège : La Banque prenait 4 %; les particuliers 4 1/2 à 5 1/2 %.

Pays-Bas: 5% en moyenne.

Roumanie: Les sociétés de crédit rural prenaient 4 %; les sociétés de crédit urbain 5 %; prêts consentis entre particuliers de 5 à 8 % (1).

Ce qu'il faudrait comparer dans chaque pays en particulier c'est l'intérêt que paie l'emprunteur avec le revenu qu'il peut se faire grâce à l'argent

(1) Ces chiffres ont été puisés dans *L'Economiste Européen* de 1903.

emprunté. Si ce revenu dépasse l'intérêt du capital emprunté, l'affaire est bonne; elle est, au contraire, mauvaise quand le capital emprunté ne produit même pas de quoi payer l'intérêt du prêt.

Cette dernière éventualité est très rare en Egypte. La terre rapporte, en général de 6 à 7 % de sa valeur vénale; or, les banques ne prêtent que de 50 à 60 % de la valeur de la terre; cela laisse au propriétaire une marge de 40 à 50 % dont il peut disposer librement.

2° Il est incontestable que le crédit hypothécaire, dispensé par les sociétés de crédit foncier, a porté un grand coup à l'usure qui était très répandue dans le pays, et a, par cela même, rendu de grands services aux cultivateurs. C'est avec regret cependant qu'on constate que le champ de ce service est fort restreint. Seuls les grands et moyens propriétaires peuvent en profiter, tandis que les petits propriétaires qui forment la partie la plus intéressante et la plus nombreuse de la population agricole ne peuvent profiter de ces institutions (1).

Lors de la création du Crédit Foncier Egyptien, les statuts avaient fixé à 300 livres égyptiennes le minimum des prêts consentis. En 1899, sur les instances réitérées du Gouvernement, ce chiffre fut réduit à 100 livres égyptiennes (2), mais ce minimum lui-même, avant la guerre, était trop élevé pour les petits propriétaires. De même les autres sociétés se montrent méfiantes à l'égard de ces derniers, vraisemblablement

(1) D'après le Service des Contributions Directes le nombre de propriétaires fonciers en Egypte s'élève en 1921 à 1.894.367. Sur ce chiffre le nombre de ceux possédant des terrains d'une superficie de 1 feddan à 5 est de 1.740.431.

2) NOHAS, *La Situation Economique et Sociale du fellah*.

parce qu'elles craignent qu'en cas d'expropriation le prix de la vente soit insuffisant pour couvrir et le montant de la créance et les frais, toujours assez onéreux, du procès.

C'est dans le but de venir en aide aux petits paysans que fut fondée en 1902 The Agricultural Bank of Egypt, société de crédit rural garantie par le Gouvernement. L'idée qui avait inspiré la fondation de cet établissement était des plus heureuses: consentir aux cultivateurs des prêts garantis, par un cautionnement ou une hypothèque, jusqu'à un maximum de 500 livres égyptiennes, au taux de 8% en réduisant les formalités à leur minimum de manière à diminuer les frais (1).

Les paysans ont largement profité des avances qui leur étaient consenties à un taux qui, bien qu'assez élevé, était encore beaucoup moins élevé que celui réclamé par les usuriers auxquels ils avaient l'habitude de s'adresser. Cependant la banque n'a pu faire rentrer ses annuités que partiellement et avec la plus grande difficulté vraisemblablement parce que les emprunteurs ont dissipé leur argent dans des dépenses stériles ou en ont fait un usage imprévoyant (2).

Ce que nous nous attachons à signaler ici, c'est que cet établissement, bien qu'il n'ait pas répondu aux espérances qu'on était en droit d'attendre de lui, est destiné à combler la lacune grave qui résulte des pratiques des sociétés de crédit foncier, et à satisfaire aux besoins d'une grande partie des paysans égyptiens à savoir les petits cultivateurs.

(1) Voir le développement que nous avons donné précédemment sur The Agricultural Bank of Egypt, page 51

(2) Note du *Conseiller Financier*, sur le budget de 1910,

CHAPITRE IV

L'organisation pratique du Crédit Foncier en France et en Allemagne

Dans le chapitre II nous nous sommes attachés à exposer les principes théoriques qui régissent les sociétés de crédit foncier et nous avons montré que la matière est dominée par l'existence de deux types de sociétés.

Dans les pages qui vont suivre nous allons essayer de montrer comment la France et l'Allemagne, qui ont l'une et l'autre adopté un type différent, sont arrivées à organiser le crédit foncier chez eux.

1. — En France.

Le décret du 28 février 1852 qui réglementa les sociétés de crédit foncier n'imposa pas un type défini. Il laissa aux particuliers pleine liberté de choisir entre les sociétés de prêteurs et celles d'emprunteurs. Les seuls principes qu'il posa sont les suivants :

« Art. I. — Des sociétés de crédit foncier ayant pour objet de fournir aux propriétaires d'immeubles qui voudront emprunter sur hypothèque la possibilité de se libérer au moyen d'annuités à long terme, peuvent être autorisées, par décret du Président de la République, le Conseil d'Etat entendu. Elles jouissent alors des droits et sont soumises aux règles déterminées par le présent décret,

» Art. II. — L'autorisation est accordée soit à des sociétés d'emprunteurs, soit à des sociétés de prêteurs. »

Le type des sociétés d'emprunteurs était fourni par les *Landschaften* en Allemagne, pays qui est la patrie par excellence de l'association, mais en France, les habitants, essentiellement individualistes, ne pouvaient accueillir favorablement ces établissements; en outre, ils n'aiment pas qu'on puisse facilement savoir qu'une hypothèque a été contractée par eux. C'est pourquoi une société d'emprunteurs dont les membres doivent se connaître et se solidariser ne convient point à leur caractère. La combinaison qui s'imposait était la constitution entre les propriétaires et les capitalistes des organes qui jouaient le rôle d'intermédiaire. C'étaient bien des sociétés de prêteurs, type qui fut adopté.

Un mois après la publication du décret, le 28 mars 1852, une société était constituée et avait obtenu l'autorisation prévue par la loi. Elle a reçu le titre de Banque Foncière de Paris et a été dotée du privilège pour 25 ans de faire exclusivement les opérations de prêts hypothécaires et d'émission de lettres de gages dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris. Deux autres sociétés ont été fondées au cours de la même année, dont l'une à Marseille en vertu du décret du 18 septembre 1852, et l'autre à Nevers par le décret du 20 octobre 1852. Dans toute la France on a voulu créer des sociétés semblables. Mais le Gouvernement, voyant dans la Banque de France en tant qu'institution régularisatrice du crédit commercial un modèle dont l'imitation pourrait procurer à l'agriculture les mêmes

avantages, a décidé par le décret du 10 décembre 1852 d'étendre le cercle des opérations de la Société de la Banque Foncière de Paris à toute la France.

En 1856, la Banque de Paris s'est incorporé les Sociétés de Marseille et de Nevers; elle est devenue alors le Crédit Foncier de France; celui-ci doté d'un monopole qu'il exerçait en France, puis à partir de 1860 en Algérie aussi.

Deux autres établissements créés postérieurement ont été à leur tour absorbés par le Crédit Foncier de France. C'étaient le Crédit Agricole et la Banque Hypothécaire de France. Le Crédit Agricole qui avait été fondé en 1861, fut liquidé en 1877 à la suite des opérations malheureuses qu'elles avaient effectuées, surtout avec le Khédive Ismail Pacha. Aux actions de la société liquidée le Crédit Foncier a substitué ses propres actions: d'ailleurs c'était lui qui fut chargé de la liquidation.

En 1877, à la suite de l'expiration du privilège de la Société de Crédit Foncier de France, une nouvelle société de prêteurs fut organisée, mais son existence fut de très courte durée, de sorte qu'aujourd'hui le Crédit Foncier jouit d'un véritable monopole du fait en France (1).

1) Les fonctions principales de la Société sont les suivantes:

1° Faire des prêts hypothécaires aux propriétaires fonciers en émettant comme contre-partie des obligations fixes ;

2° Recevoir des capitaux en dépôt et à faire des avances contre remise d'obligations foncières et d'autres valeurs (Décret de mars 1852);

3° Faire des prêts pour des travaux de drainage dans des conditions particulières (loi du 28 mai 1858);

4° Faire l'escompte des billets du sous-comptoir des entrepreneurs (loi du 26 mai 1860);

On a adressé à cette institution plusieurs reproches dont le principal est d'avoir employé la plus grande partie de son capital aux prêts urbains au détriment de l'agriculture française. On évaluait en 1899 à 79 % de ses capitaux les placements sur propriétés urbaines et seulement à 21 % les sommes employées en propriété rurale.

M. Dop s'exprimait ainsi en 1901 dans sa thèse sur un projet d'une banque centrale de crédit agricole : « Guidé par un intérêt purement spéculatif, le Crédit Foncier a négligé volontairement le prêt rural pour se restreindre au seul prêt urbain, et cela arbitrairement antistatutairement.... la preuve de ces assertions ce sont les paroles prononcées au Sénat le 21 mai par M. Viger, ministre de l'Agriculture.

« C'est par l'application du décret du 28 mars 1851, dit le Ministre de l'Agriculture, que le Crédit Foncier a été créé, vous savez quels ont été au point de vue agricole les résultats du Crédit Foncier. Les prêts hypothécaires ont été rendus de plus en plus difficiles pour nos paysans, pour nos petits cultivateurs, et en réalité le Crédit Foncier a été plutôt un Crédit immobilier urbain qu'un Crédit immobilier rural. »

Cependant certains auteurs ont essayé de montrer que ces reproches n'étaient pas entièrement fondés (1).

5° Faire des prêts avec ou sans hypothèques aux départements, aux communes et aux associations syndicales (loi du 6 juillet 1860);

6° Faire de ces prêts aux hospices et autres établissements publics (loi du 26 février 1862).

(1) M. TRACHÉRIS, *Le Crédit Foncier de France et l'Agriculture*. Thèse. Paris, 1917.

Pour savoir exactement le montant de la somme consacrée aux prêts urbains dans les provinces, il faut défalquer du montant total des prêts urbains, le chiffre de ces prêts dans le département de la Seine dont le domaine rural est tellement réduit qu'on peut se dispenser d'en faire état. En opérant ainsi on voit que la propriété rurale et la propriété urbaine ont eu leur part proportionnelle dans le crédit distribué par le Crédit Foncier (1).

2. — En Allemagne.

L'Allemagne est le berceau des institutions de Crédit Foncier. « Il n'y a peut-être, disait M. Durand, aucun pays qui ait résolu aussi bien que l'Allemagne la question du Crédit Foncier (2).

Voici dans quelles conditions a été fondée la première institution de Crédit Foncier dans ce pays :

Après la guerre de sept ans (1756-1763) la province de Silésie, qui en avait été l'enjeu, avait été largement endommagée. Frédéric II, pour venir en aide aux propriétaires ruraux ruinés dont la plus grande partie appartenait à la noblesse, eut l'idée de créer en 1770 une société qui prit le nom de *Landschaft*, et dont les propriétaires des biens nobles de la province en étaient membres d'office. Elle fut organisée sur le

(1) M. Trachéris, en effet, propose de déduire du chiffre de 5.284.120.426,93 qui représente le montant total des prêts urbains au commencement 1914, le chiffre de 3.802.437.305,86 qui est celui des prêts urbains dans le département de la Seine; on obtient ainsi 1.431.683.123,07 qui représentent les prêts urbains dans les provinces. Comme d'autre part le montant des prêts ruraux s'est élevé dans la même année à 1.373.578.544, on constate que la part de chacun est à peu près égale à l'autre.

(2) L. DURAND, *Le Crédit Agricole en France et à l'Etranger*. p. 127.

type des sociétés d'emprunteurs dont nous avons précédemment décrit le mécanisme. D'après ses statuts le Gouvernement exerce un contrôle sur la société par l'intermédiaire d'un Commissaire royal qui est en général l'Oberpresident et du Ministre de l'agriculture, des domaines et des forêts.

Des institutions analogues ont été fondées successivement dans d'autres provinces. Mais l'accès de ces *Landschaften* étant réservé aux propriétaires des biens nobles leur activité était peu étendue.

En 1844 les propriétaires des biens roturiers en Silésie adressèrent au roi une demande pour obtenir ce droit de corporation mais ils n'eurent pas satisfaction à cause, d'ailleurs, de leur refus d'admettre leur responsabilité solidaire, qui avait été posée par le roi comme condition à l'action de droit de corporation. La *Landschaft*, décida alors de leur accorder des prêts comme s'ils eussent été membres, et d'émettre des lettres de gage spéciales en représentation de ces prêts. Elle offrit aux créanciers son propre patrimoine pour garantir ces nouvelles lettres de gage et cela jusqu'au jour où un fonds spécial qui leur servirait de sûreté atteindrait 5 % du total des lettres en circulation. C'est ce qui eut lieu en 1867.

Bien que les propriétaires des biens roturiers ne fassent pas partie de *Landschaft* ils y trouvent le Crédit à des conditions avantageuses ; ils ne paient comme rémunération à l'association que 1/10 % du montant total de leur emprunt.

Dans d'autres provinces d'Allemagne des projets d'organisation d'une mutualité de Crédit Foncier ont eu plus de succès. C'est ainsi que sous les auspices des

premières Landschaften furent fondés successivement la Nouvelle Landschaft de la Prusse Occidentale en 1861, le Nouvel Institut de Crédit du Brandbourg en 1869 et la Landschaft de Poméranie en 1871.

Ce qui distingue surtout ces nouvelles Landschaften des anciennes, c'est qu'on ne devient pas membre de celles-là par le seul fait qu'on est propriétaire de biens nobles dans la province. C'est le caractère conventionnel qui est à la base de l'adhésion à ces sociétés ; on ne peut être membre qu'à la suite d'une convention passée avec l'association et par laquelle on acquiert les droits et on se soumet aux obligations de tous les membres.

Ces mutualités de Crédit Foncier nouveau type s'étaient multipliées en Allemagne de telle sorte qu'au début du vingtième siècle il y en avait une vingtaine au moins. La responsabilité de leurs membres était limitée. C'est ainsi qu'en Saxe et en Westphalie les membres des Landschaften qui ont consenti des hypothèques à l'association n'étaient responsables que jusqu'à concurrence de 5 % de montant de leur emprunt pour les obligations émises par leur Landschaft.

A côté de ces mutualités des propriétaires, l'Allemagne connaît un autre type de Crédit Foncier, formé par des sociétés par actions douées d'une organisation spéciale.

Pour être membre de ces sociétés il suffit de souscrire une action de 100 marks ; mais n'importe qui ne peut emprunter à la société. Tout emprunteur doit satisfaire à deux conditions :

- 1° Être membre ;

2° Posséder un certain nombre d'actions en proportion avec l'emprunt qu'il sollicite. C'est ainsi que le membre qui désire emprunter une somme de 5.000 à 20.000 marks doit être porteur de 2 actions ; pour une somme de 20.000 à 30.000 marks il faut être porteur de 3 actions et ainsi de suite. Ce qui caractérise en particulier ce genre de société, c'est la responsabilité illimitée de ses membres quant aux engagements de la société envers ses créanciers. Une partie des bénéfices réalisés chaque année est distribuée entre les actionnaires.

Quant au fonctionnement de ces sociétés, il représente une particularité intéressante : les agents de la société dans les districts sont choisis parmi les membres eux-mêmes ; on parvient ainsi à éviter les dépenses des agences qui sont souvent fort coûteuses. Ce sont ses membres ainsi désignés qui accomplissent presque toutes les formalités que nécessitent les emprunts ; ils reçoivent les demandes d'emprunt, font des estimations des immeubles offerts en garantie et cherchent dans le public les acheteurs des obligations foncières. L'idée qui est à la base de ce procédé est des plus intelligentes. Etant membres de la société, ils ont grand intérêt à s'acquitter de leur fonction avec zèle et dévouement ; d'autre part, comme ils ont leur résidence dans le district, ils connaissent bien les coutumes et les besoins de celui-ci, et peuvent ainsi contrôler la marche des affaires avec plus d'expérience et d'habileté que la direction centrale.

La Central Landschaft. — Après la fondation de l'Empire allemand on a voulu créer une association centrale qui serait à la tête de toutes les Landschaften

en Prusse. La plupart des Landschaften n'étendant pas le champ de leur activité au-delà d'une province présentent par là même des inconvénients assez sérieux. Il est vrai que cette décentralisation présente certains avantages surtout dans un grand Etat comme la Prusse où il y a trop de différence d'une province à l'autre, quant à la nature du sol et du système d'agriculture, pour qu'une seule institution puisse suffire à elle seule à fournir à toutes les provinces le crédit nécessaire.

Mais à côté de ces avantages il y a un danger grave pour les obligations qui seront menacées d'une forte baisse dès que la province subit une année de mauvaise récolte, d'inondation ou bien même des troubles sociales. C'est surtout en vue de remédier à ces inconvénients qu'en 1873 un groupe composé de neuf Landschaften prussiennes a fondé la Central Landschaft sous la surveillance du Ministre de l'agriculture et des forêts de la Prusse. La fonction principale de ce Central est d'émettre des obligations hypothécaires concurremment avec les Landschaften provinciales qui peuvent toujours en émettre selon les demandes de leurs membres. Ceux-ci ont le choix entre les obligations de leurs Landschaften et celles du Central. Mais les obligations émises par le Central jouissent de certaines prérogatives spéciales. Toutes les Landschaften affiliées se portent garantes de l'acquittement régulier des intérêts et du capital des obligations du Central. De plus les créances hypothécaires d'une Landschaft provinciale en représentation desquelles le Central a émis des obligations sont exclusivement réservées à la garantie de celles-

ci; en cas de non paiement l'obligataire a le droit de se faire céder une quantité de ces créances hypothécaires en proportion de ce qui lui est dû en même temps qu'il peut mettre en jeu la responsabilité solidaire de toutes les associations qui font partie du Central.

Lorsqu'il s'agit d'un prêt à accorder le Central n'a pas à intervenir et l'emprunteur n'entre en aucun cas en relation avec le Central. C'est de la Landschaft provinciale qu'il doit solliciter son emprunt; c'est celle-ci qui fait faire l'estimation des biens offerts en garantie ainsi que toutes les autres formalités; enfin c'est elle-même qui remet à l'emprunteur les obligations de la Central.

Malgré le surcroît de garanties dont jouissaient les obligations de la Centrale, elles n'étaient pas cotées à la Bourse plus haut que les obligations des *Landschaften* provinciales. Par ailleurs il n'y avait pas autant de demandes des obligations de la Centrale qu'on aurait dû prévoir (1) (2).

(1) VLIEBERGH, *Le Crédit Foncier en France, en Allemagne et en Italie*, 1899, pages 23-64.

(2) Au 1^{er} avril en 1899 les obligations en circulation de la Centrale n'étaient que 333 millions alors que les obligations de toutes les *Landschaften* provinciales de la Prusse étaient à la même date de 2 milliards de marks.

DEUXIÈME PARTIE

LA SOCIÉTÉ DE CRÉDIT FONCIER EGYPTIEN

CHAPITRE I

La Société — Historique

Elle fut créée en 1880 par le Décret khédivial du 15 février comme société anonyme égyptienne pour une période de 99 ans. Son capital était de 40 millions de francs divisé en 80.000 actions de 500 francs libérée chacune de 125 francs. A sa fondation le capital versé était ainsi 10 millions.

C'est une société essentiellement française par ses origines et par ses capitaux. Parmi ses fondateurs figuraient à côté de membres de la haute finance française à Paris et au Caire, le Crédit Lyonnais, la Société Générale et le Comptoir National d'Escompte. Elle devait travailler d'après un système mixte (c'est-à-dire prendre part en dehors des prêts hypothécaires qui sont les opérations propres d'une société de Crédit Foncier aux affaires financières à titre accessoire).

En 1880 il n'existait point en Egypte d'établissement de crédit foncier ; c'est cette lacune que les fondateurs de la société ont voulu combler. Ils trouvèrent les garanties nécessaires à leur œuvre dans l'institution des tribunaux mixtes et la législation qu'ils

avaient introduite en Egypte. De plus la réorganisation des finances égyptiennes avait établi le crédit de l'Etat et comme conséquence celui du marché égyptien.

Pendant les premières années de son existence, la société devait compter avec les difficultés inhérentes au fonctionnement de toute institution nouvelle et surtout avec les attaques de certains intéressés qui l'ont présentée aux yeux du public comme ayant en vue l'expropriation des propriétaires et l'accaparement de leur terre. Aussi ses opérations furent-elles très limitées. Cependant de sa fondation la perspective de son développement apparaissait à l'horizon. Par sa situation elle était appelée à jouer un rôle important dans la vente des biens de l'Etat égyptien. En effet, celui-ci était propriétaire de plus d'un million de feddans qu'il cherchait à vendre pour rembourser les dettes dont cette propriété était la garantie.

Le Crédit Foncier Egyptien était mieux placé que toutes autres pour faciliter le morcellement et l'absorption par les cultivateurs de ces terrains.

En vue de faciliter les placements de ses obligations et réduire leur prix de revient le Conseil d'administration a décidé dès la deuxième année de doubler le capital social; 80.000 nouvelles actions furent créées qui, avec les 80.000 déjà existantes formèrent un total de 160.000 actions, soit un capital de 80 millions de francs. Ces actions nouvelles comme les anciennes ont été libérées seulement de 125 francs.

L'occupation militaire du pays par les troupes anglaises en 1883 et les troubles qui l'ont précédée ont eu des effets des plus fâcheux sur les opérations de

la société. Après la guerre, le pays a eu à souffrir de deux terribles épidémies, le choléra et l'épizootie, qui ont complètement arrêté ses affaires pendant plusieurs mois. En effet le choléra qui sévissait au cours de l'année 1883 a empêché un grand nombre d'emprunteurs d'écouler leurs produits et beaucoup d'autres ont été obligés d'employer leurs ressources disponibles à remplacer les bestiaux emportés par l'épizootie.

La Cour d'Appel des tribunaux mixtes d'Alexandrie, appelée à se prononcer sur sa compétence en matière hypothécaire relativement aux poursuites exercées contre les Egyptiens, a affirmé cette compétence. Cette question était vivement discutée dans la presse financière européenne et le doute qui planait là-dessus était de nature à inspirer des inquiétudes aux capitalistes.

Toutes ces difficultés signalées plus haut et la crise financière qui éclata en 1883-1884 mettant les emprunteurs dans une quasi-impossibilité de payer leurs annuités ont amené la Société à exproprier de nombreux propriétaires ; un tel procédé n'était pas sans nuire à la réputation de la Société et sans la rendre impopulaire auprès de la masse des cultivateurs. A cette conséquence psychologique s'ajouta un danger économique qui menace toutes les sociétés de crédit foncier ; c'est celui de se trouver en possession de vastes domaines dont il n'est pas toujours aisé de se débarrasser et dont l'exploitation est souvent fort coûteuse. C'est dans ce danger que tomba le Crédit Foncier lors de ses premières années et par suite il se trouva dans une situation des plus embarrassante. Ou

évalua ce domaine à une quinzaine de millions de francs chiffre très élevé pour l'époque. A la suite de ces mécomptes, les dividendes distribués aux actionnaires fléchirent, de 10,60 francs en 1881, ils tombèrent l'année suivante à 9 francs et en 1889 ils n'étaient plus que de 5 francs.

Nous avons vu dans un chapitre précédent qu'à partir de 1895 le développement économique de l'Egypte était des plus prodigieux; il avait suivi sans interruption une marche ascendante jusqu'au moment où éclata la crise de 1907. C'est pendant ce temps de prospérité générale que le Crédit Foncier Egyptien a su se décharger de son domaine à des conditions, d'ailleurs, avantageuses, étant donné la plus-value dont jouissaient les terrains agricoles pendant ce laps de temps.

Et c'est ainsi que dans le bilan de 1900 on ne voit plus aucune trace du domaine. Par suite les dividendes se remirent à monter en même temps que le cours moyen des actions (c'est ainsi que pour l'exercice 1904-1905 le dividende était de 15 francs par action). D'autre part l'activité de la Société allait en augmentant à la suite de l'accroissement du montant des prêts d'une année à l'autre. Les chiffres ci-dessous nous permettent d'en suivre le développement :

Année	Montant des prêts (approx.)
1881	28.200.000 Frs
1885	51.252.000 »
1890	55.678.000 »
1896	83.882.000 »
1900	128.775.000 »
1904	288.570.000 »
1905	295.713.000 »

Au cours de l'exercice 1904 la Société fut amenée à procéder à la création de 200.000 actions de 500 francs (1) libérée de 125 francs chacune par suite de l'acquisition des créances et des terrains de la Société Egyptienne de la Daïra Sanieh. Nous réservons à plus tard l'examen des détails de cette opération à cause de son importance et des traits intéressants qu'on ne manque pas de relever en abordant son examen. Nous nous bornons à souligner ici les avantages d'ordre général qui ont couronné la clôture de l'opération :

La Société Egyptienne de la Daïra Sanieh était une institution qui fut créée en vue d'acheter au gouvernement égyptien les domaines connus sous le nom des domaines du Daïra Sanieh pour les vendre à terme moyennant paiements par annuités. En procédant de la sorte, le Daïra laissait une situation hypothécaire qui devait naturellement amener la création d'une société similaire au Crédit Foncier Egyptien et qui aurait débuté avec un ensemble de prêts de 8 millions de livres égyptiennes jouissant d'une garantie de premier ordre. A la tête de l'affaire on trouvait des éléments financiers puissants qui pouvaient ouvrir le marché d'Europe à la nouvelle société, lui procurer les capitaux nécessaires dans des conditions des plus avantageuses, lui permettant ainsi d'augmenter aisément le montant de ses prêts.

C'était donc une concurrence certaine et sérieuse avec laquelle le Crédit Foncier Egyptien aurait eu à compter. L'acquisition de la créance du Daïra a porté d'un seul coup le montant des prêts hypothécaires

(1) Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire le 15 janvier 1904.

de Crédit Foncier de 295.713.000 francs en 1905 à 541.663.000 francs en 1906.

Le développement considérable que prirent dans l'année suivante les opérations de la Société, amena celle-ci à appeler le deuxième quart de son capital social. Par le supplément de garantie qu'il apportait, cet appel était de nature à faciliter les nouvelles émissions d'obligations, et à leur assurer un taux avantageux de placement.

La crise qui éclata en 1907 et qui eut les conséquences les plus fâcheuses sur le développement économique du pays pour plusieurs années n'a affecté la prospérité de la Société que dans une faible mesure. Cela tient à ce que la propriété rurale, principal objet des opérations de Crédit Foncier Egyptien n'était pas le théâtre principal des ravages de la crise. Celle-ci atteignit surtout la propriété urbaine (1).

Beaucoup de demandes de prêts furent faites, mais en raison du resserrement du crédit, la Société ne put pendant 10 mois placer aucune obligation foncière et, elle se trouva par cela même dans une quasi-impossibilité de faire face à ces demandes. Le Gouvernement égyptien, voulant améliorer la situation, laissa entre les mains de la Société une somme de 500.000 livres égyptiennes environ. C'était la part que le Gouvernement devait recevoir sur la cession au Crédit Foncier Egyptien des créances de la Société Egyptienne de Daïra Sanieh. De son côté le Crédit Foncier Egyptien s'est reconnu débiteur de cette somme et il fut stipulé que le remboursement s'effectuerait sur

(1) LEGRAND, *Les Fluctuations des prix en Egypte*, Thèse, Nancy, 1909.

quatre annuités égales et que le taux de prêt serait 4 %.

Dès l'année suivante le crédit devint moins tendu. la Société a pu placer sur le marché de Paris une nouvelle émission de 100 millions de francs. Le succès de cette opération a exercé une influence heureuse sur la situation générale, et a provoqué l'afflux d'autres capitaux dans le pays.

Jusqu'en 1909 les immeubles en construction ne pouvaient profiter des avantages des prêts de la société. Ce n'est qu'en cette année qu'il fut décidé d'étendre le champ d'activité de la Société à ce genre d'opérations. « En entrant dans cette voie nouvelle, exprime le rapport de 1909, nous avons entendu ne pas nous priver d'une source des bénéfices assez appréciables. »

Depuis 1900, le compte « immeubles acquis par expropriation » ne figure plus dans le bilan de la Société. Ce n'est pas parce que la Société, animée d'un esprit de philanthropie, n'a pas recouru à ce procédé, mais parce que toutes les fois qu'il y a eu expropriation les gages immobiliers ont immédiatement trouvé acquéreur. On peut remarquer que dans tous les cas où le Crédit Foncier a dû porter adjudicataire, il a pu avant la clôture de son exercice, se débarrasser des biens que lui avaient été adjugés.

Une situation aussi heureuse ne pouvait durer éternellement et dès 1909 on voit apparaître sur le bilan de la Société le prix de revient de cinq immeubles acquis par expropriation. Ce compte une fois ouvert continuait à acquérir de l'importance au cours des années suivantes sans, toutefois, prendre la proportion inquiétante de celle de dix premières années de la

Société (à la veille de la guerre ce compte figurait dans le bilan de l'exercice 1913 pour une somme de 408.340.393 livres égyptiennes dans un bilan de 36.439.489.338 livres égyptiennes; en 1888 il était de 532.967.672 livres égyptiennes dans un bilan d'un total d'actif de 5.483.084.368 livres égyptiennes.

La situation de la Société au cours de la Grande Guerre. — La déclaration de la guerre en 1914 ne pouvait manquer d'avoir une influence fâcheuse sur l'ensemble des affaires de la Société. Nous avons vu que dès le début de la guerre un moratorium général avait été proclamé. Cette mesure en provoquant un resserrement général de crédit, réduisit sensiblement les recettes de toutes les institutions de crédit hypothécaire. La Société ne pouvant continuer ni de vendre ses obligations à lots, ni de placer de nouvelles émissions se trouve alors dans la nécessité de suspendre la réalisation de nouveaux prêts. A ces causes d'ordre général vient s'ajouter l'affaissement du prix du coton.

Cet ensemble de circonstances néfastes a pour effet de rendre à peu près nuls les encaissements de la Société pendant le premier semestre de l'exercice 1914. En même temps le compte « immeubles acquis par expropriation » a augmenté d'un tiers environ, car la situation économique du pays n'était guère favorable à des reventes (de 408.340.393 livres égyptiennes en 1913 ce compte s'élève à 1.062.936.515 livres égyptiennes au 31 octobre 1914), chiffre qui préoccupe fortement les administrateurs, d'autant plus que la situation des arriérés n'en accuse pas moins un chiffre fort élevé (2.845.426 livres égyptiennes).

La cause principale de cet état de choses est la

baisse considérable du prix du coton. En effet, malgré un relèvement d'ailleurs assez faible, qui s'est opéré progressivement depuis les premiers mois de la guerre, le prix de vente moyen n'est que de 10 talaris contre 18 1/2 talaris de 1910 à 1914.

Dès 1916, la situation de la Société tend à s'améliorer et à redevenir normale. L'agriculture a vu monter le prix du coton, des céréales et de la canne à sucre; le commerce local a réussi à écouler ses stocks; les débiteurs ont commencé à alléger les charges de leurs dettes anciennes, tandis que l'absence de nouveaux crédits et l'existence de larges disponibilités accumulées entre les mains des particuliers par suite de certaines restrictions dans les importations contribuent aussi à assainir la situation. Ces circonstances ne sont pas sans exercer une influence heureuse sur les rentrées des annuités de la Société, qui, trouvant que la situation redevient normale, veut reprendre le service de ses prêts. Mais les transactions immobilières qui se traitèrent au cours de l'exercice 1916 sont surtout des ventes en justice poursuivies soit par la Société, soit par d'autres créanciers sur des immeubles hypothéqués à la Société. (Le chiffre de ces ventes forcées était des plus élevé, 718.228 livres égyptiennes, soit supérieur de 21 % à la moyenne des cinq dernières années.) Les quelques ventes amiables qui ont eu lieu sont effectuées au comptant, sans que l'intervention de la Société ait été sollicitée sous forme de nouveaux prêts.

Puisque dans ces conditions les capitaux de la Société ne pouvaient être employés dans des opérations hypothécaires on s'est tourné vers les fonds

étrangers. C'est ainsi que des Bonds du Gouvernement britannique et des bons de la Défense Nationale français ont été souscrits en grande quantité par la Société qui, dans un seul exercice, a vu passer son portefeuille de 598.848 livres égyptiennes à 1.831.200 livres égyptiennes (de 1915 à 1916). Cependant ces achats, bien que considérables, n'ont pas absorbé toutes les disponibilités en quête d'emploi. Une large portion de celle-ci a été confiée à des banques à titre de dépôt à des taux d'ailleurs modestes.

En 1917, les bénéfices importants réalisés par l'agriculture égyptienne et par le commerce local ont provoqué non seulement des règlements d'arriérés, mais de plus, de tous côtés un afflux d'argent dans les caisses de la Société : remboursements des prêts par anticipation, versements en espèce, de tiers adjudicataires, ventes d'obligations à lots, revenus des titres et des fonds en banque, de telle sorte que durant cet exercice le total des encaissements s'élevait à 5.360.074 livres égyptiennes. Par contre, les prêts hypothécaires étaient dérisoires. On ne trouve qu'une seule opération de certaine importance : l'acquisition des créances de l'Ægyptisch Hypothechen Bank, en liquidation, mises aux enchères par les autorités égyptiennes (le prix d'acquisition de ces créances fut de 210.000 livres égyptiennes).

Jamais le chiffre des ventes judiciaires n'avait été aussi élevé qu'en l'année 1917. Etant donné l'amélioration de la situation économique, cela ne peut s'expliquer que par le désir de certains créanciers de provoquer par voie de mise aux enchères le règlement d'affaires anciennes qui n'avaient encore pu être

liquidées. En effet, alors que précédemment le manque d'acquéreurs incitait certains créanciers à ménager leurs débiteurs et à leur consentir des délais dans la crainte de se porter eux-mêmes adjudicataires, aujourd'hui l'afflux d'acheteurs à la barre du tribunal écarte ce danger, et c'est partout l'expropriation qui est poursuivie par tous et sans merci. Pour le Crédit Foncier Egyptien seul le chiffre des ventes adjudicataires s'élève en 1917 à 1.109.549 livres égyptiennes alors que la moyenne annuelle des ventes des six exercices précédents était de 663.000 livres égyptiennes.

En 1918, la hausse des produits n'a cessé de s'accroître. C'est ainsi que la vente du coton a rapporté plus de 51 millions de livres égyptiennes au pays, soit 30 millions de plus qu'en 1915. Les autres produits ont suivi le même exemple, malgré les restrictions apportées au commerce d'exportation et le régime de taxation auquel certains d'entre eux étaient soumis. Cet enchérissement des produits a réagi sur le prix des terrains. De nombreuses demandes de ceux-ci à des prix fort élevés ont facilité les transactions amiables et réduit en large mesure les expropriations.

Par contre, les nouveaux prêts consentis par la Société ont été d'une valeur négligeable en comparaison des remboursements anticipés, lesquels ont pris une ampleur jusqu'ici inconnue dans les annales de la Société.

Le budget de l'Etat qui depuis 1915 accusait un excédent des recettes sur les dépenses (en 1916-1917 cet excédent était de 2.686.668 livres égyptiennes et en 1917-1918 de 669.126) n'avait à adresser pour son

compte aucun appel au crédit. C'est vers Londres et vers Paris que se sont alors acheminées les larges disponibilités de la Société.

Si maintenant nous voulons donner le bilan des avantages qu'a tirés le Crédit Foncier de la prospérité générale qui régnait à la fin de la guerre, voici ce que nous obtenons : Les deux comptes, arriérés et domaines, dans lesquels se concentrent en pratique les risques d'une société de prêts hypothécaires sont allégés dans une large mesure. Les annuités arriérées ont été diminuées dans de grandes proportions puisque leur chiffre au cours de l'exercice 1918 était, d'après le rapport annuel de la dite année, le plus faible que la Société ait eu à enregistrer depuis neuf ans. Quant au domaine, il était, lui aussi, largement réduit. On a pu ainsi liquider une situation très lourde dont l'origine remontait aux excès de spéculation qu'avait provoqués la crise de 1907 et qui s'était encore aggravée pendant les deux premières années de la guerre (le domaine qui était de 1.340.251 livres égyptiennes le 31 octobre 1916 se trouve réduit à 328.498 livres égyptiennes au 31 octobre 1918).

Par contre, le fléchissement des prêts hypothécaires et la nécessité dans laquelle se trouvait la Société de remployer ses fonds disponibles en valeurs à court terme, moins rémunératrices que les prêts hypothécaires, étaient de nature à inspirer à la Société la crainte de voir diminuer subitement ses bénéfices qui n'ont pas cessé d'augmenter depuis 1915.

Aussi pour parer à une diminution importante éventuelle de ceux-ci et dans l'intérêt des distributions futures, le Conseil Général décida en 1918 de

porter en réserve au crédit des actions une somme de 90.000 livres égyptiennes (de 1915 à 1918 les dividendes distribués ont été successivement de : P. T. 77, 92, 110, 120).

La situation de la Société après la guerre. — En 1919, la hausse des produits agricoles a continué et même a dépassé les prévisions les plus optimistes. En même temps que s'épanouissait cette prospérité générale les terres atteignaient des prix inconnus jusqu'à ce jour. Les immeubles urbains, favorisés par la hausse des loyers, bénéficièrent de la même plus-value. L'emprunteur trouvant de plus en plus difficile d'acquérir de nouvelles terres porte ses regards vers le remboursement de ses dettes hypothécaires.

Durant la guerre et surtout en 1919, les remboursements anticipés ne cessent d'augmenter dans le bilan du Crédit Foncier. Ces remboursements, qui n'étaient que de 78.761 livres égyptiennes environ en 1913, atteignent le chiffre respectable de 1.501.929 en 1919. Les affaires nouvelles continuaient à se raréfier, de sorte que le total des prêts hypothécaires qui avait atteint au 31 octobre 1914 le chiffre de 27.277.211 livres égyptiennes se trouve ramené au 31 octobre 1919 à 18.659.855 livres égyptiennes.

Au mois de février 1919, grâce aux importantes disponibilités qu'elle avait encaissées, la Société a pu consentir au trésor français, sur sa demande, un prêt de 400.000 livres égyptiennes au taux de 5,75 % remboursable en cinq annuités.

En 1920, le prix du coton a atteint le sommet de sa courbe ascendante. Parti de 15 à 20 talaris avant la guerre, il s'arrêtait à 196 talaris au mois de février.

Mais la baisse ne tarda pas à se produire dès le mois suivant à la suite de crises qui ont affecté les divers Etats constituant la clientèle du pays; cette baisse d'ailleurs a été extrêmement rapide dès que la nouvelle récolte a été offerte sur le marché. C'est ainsi qu'au mois de novembre (1920) le coton fut coté à 33 talaris, amenant ainsi la ruine de beaucoup de maisons de commerce reconnues depuis longtemps comme les plus solides.

Cette chute brusque a naturellement affecté les encaissements de la Société sans toutefois amener de défaillance de la part du plupart des emprunteurs à cause de gros bénéfices réalisés au cours des dernières années.

Par suite de cet effondrement du cours beaucoup de propriétaires ont été obligés de s'adresser à la Société; c'étaient surtout des personnes imprudentes et souvent inexpérimentées qui s'étaient lancées dans des spéculations et avaient fait, de ce chef, des placements supérieurs à leurs ressources. La Société a pu répondre à la majorité de ses appels sans négliger pour cela aucune des précautions que nécessitait la situation. (Au cours de la seule année 1920 elle a pu faire 360 prêts représentant une somme de 2.576.999 livres égyptiennes.)

D'autre part, la liquidation des biens expropriés qui avait été commencée dès la hausse des terrains, s'est poursuivie activement au cours de 1920 de telle sorte qu'au 31 octobre 1920 ce compte ne figure plus que pour la somme négligeable de 27.869 livres égyptiennes.

Durant toute l'année 1921 les prêts hypothécaires

n'ont cessé à augmenter; la baisse du prix du coton et de tous les produits agricoles favorisait particulièrement leur développement. Parmi ces nouveaux prêts, une avance de 400.000 livres égyptiennes a été consentie à la Société d'Héliopolis en vue de la construction de nouveaux immeubles destinés à atténuer la crise de logement qui sévissait, elle aussi, parmi tant d'autres.

Pour faciliter la conclusion de cette opération qui intéressait beaucoup le public égyptien, le Gouvernement a dû intervenir et garantir au Crédit Foncier le remboursement de son prêt.

CHAPITRE II

Administration

Le Crédit Foncier Egyptien est une société anonyme; par conséquent, il est administré par des éléments qu'implique cette forme de société. Trois organes sont à la base de son organisation : assemblée générale, conseil d'administration, censeurs. En outre, le Gouvernement égyptien exerce un contrôle sur la Société par l'intermédiaire d'un commissaire général et des censeurs.

L'Assemblée Générale. — C'est l'organe de délibération; c'est lui qui fait les statuts, qui les modifie, qui nomme et révoque les autorités chargées de la direction et de la surveillance de la Société, c'est-à-dire du Conseil d'administration et des censeurs, qui annuellement approuve les comptes de ses délégués et détermine les dividendes à distribuer aux associés.

Seuls ont le droit de voter dans l'assemblée générale ceux qui possèdent cinquante actions au moins. Il faut que ceux entre eux qui sont présents aient entre les mains des actions représentant le quart du capital social pour que l'assemblée soit régulièrement constituée; chaque série de cinquante actions donne un suffrage à celui qui la possède; cependant un seul actionnaire ne peut exprimer plus de quinze voix quel que soit le nombre des actions qu'il possède (1).

(1) Lorsqu'il s'agit des délibérations d'une importance parti-

Un membre de l'assemblée a le droit de représenter un autre s'il est muni d'un mandat à cet effet; il peut alors tant en son nom qu'au nom du représenté, et si le nombre des actions réunies est suffisant, exprimer trente suffrages.

Chaque année, dans le courant du mois de janvier, une réunion ordinaire de l'assemblée générale a lieu au siège de la Société; une réunion extraordinaire peut être convoquée toutes les fois qu'une délibération du conseil d'administration en reconnaît l'utilité ou que les censeurs en ont décidé la convocation à l'unanimité.

Le Conseil d'administration. — C'est l'organe d'exécution dans la Société qui émane de l'assemblée générale des actionnaires. Ses membres doivent être pris parmi les associés et même ils doivent être propriétaires de 100 actions qu'ils déposent dans la caisse de la Société pour servir de garantie aux engagements qu'ils pourraient assumer dans leur fonction.

Le nombre des membres du Conseil d'administration varie entre 19 et 12; tous doivent être domiciliés en Egypte, et sont renouvelables par cinquième chaque année. Les membres sortants sont désignés par voie de tirage au sort et peuvent être réélus. Un président et vice-président sont nommés parmi les membres. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents; en cas de partage on renvoie la proposition au conseil suivant et alors, en cas de nouveau partage elle est rejetée; la présence de trois

culière telle que les modifications des statuts ou la fusion de la société avec une ou plusieurs autres sociétés il faut que les actions représentées forment au moins la moitié du capital social.

administrateurs est nécessaire pour la validité des délibérations.

D'une manière générale les fonctions du Conseil sont de délibérer sur toutes les affaires de la Société outre que celles réservées exclusivement à l'assemblée générale.

L'article 21 des statuts énumère les principaux objets de sa délibération, mais ils ne sont pas limitatifs. Le conseil délibère notamment sur tous traités, transactions, compromis, emplois de fonds, achats de créances ou autres droits incorporels, actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant. Il autorise l'acquisition par adjudication des biens immeubles pour assurer le recouvrement des créances de la Société. Il délibère également sur les conditions générales des contrats, l'admission des demandes de prêts, l'émission, l'achat et la vente d'obligations, les avances sur dépôt d'obligations ou lettres de gage, sur les propositions à soumettre chaque année à l'Assemblée générale. Enfin, il statue sur toutes les questions qui rentrent dans l'administration de la Société.

Les administrés sont convenablement rétribués. Après un prélèvement sur les bénéfices annuels de 6 % à titre d'intérêt au profit d'actions et 10 % pour constituer le fonds de réserve, une quote-part de 5 % est attribuée aux administrateurs. Ils reçoivent en outre des jetons dont la valeur est fixée par l'Assemblée générale.

Les Censeurs. — C'est l'organe de contrôle et de surveillance, composé de deux membres nommés par l'Assemblée générale et placés auprès du Conseil d'administration. Ils sont renouvelés annuellement et

sont toujours rééligibles. Une indemnité leur est attribuée chaque année par l'Assemblée générale.

Leur fonction principale consiste à veiller à la stricte observation des statuts. Ils peuvent assister au Conseil d'administration avec voix consultative. Ils surveillent la création des obligations et leur émission, les livres de comptabilité, et généralement toutes les écritures qui doivent leur être communiquées à toute réquisition. Ils peuvent, quand leur décision est unanime, convoquer les actionnaires dans une assemblée générale extraordinaire.

Le Commissaire général et les censeurs du Gouvernement égyptien. — Le Gouvernement égyptien exerce un contrôle sur les opérations de la Société par l'intermédiaire de deux organes qui se complètent en quelque sorte : d'une part, il y a un Commissaire général nommé par décret et chargé d'une façon générale de la haute surveillance du Crédit Foncier; il assiste de droit à toutes les réunions du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale; il a voix consultative en toute matière; il peut, d'accord avec les censeurs, convoquer une assemblée générale extraordinaire.

D'autre part, deux censeurs sont nommés également par décret pour veiller avec le Commissaire général à l'exécution des lois, statuts et règlements. Les livres de comptabilité et toutes les autres écritures doivent être à leur disposition. Ils examinent les inventaires et les comptes annuels et présentent à ce sujet leurs observations à l'Assemblée générale. Ils peuvent, sur la demande du Commissaire général, assister au Conseil d'administration avec voix consul-

tative. Ils sont tenus de communiquer au Conseil des ministres une fois par an au moins le résultat de leur surveillance.

CHAPITRE III

Fonctions

Dans l'activité du Crédit Foncier Egyptien il faut distinguer deux catégories principales de fonctions.

Les prêts hypothécaires, qui sont les raisons d'être de la Société, viennent au premier rang et seront étudiés en premier lieu. En second lieu, nous examinerons une série d'opérations que nous plaçons dans la seconde catégorie.

1. — Les Prêts Hypothécaires.

Les prêts hypothécaires de la Société sont de deux sortes : les uns sont remboursables à long terme par annuités calculés de manière à amortir la dette dans un délai de 10 ans au moins et de 50 ans au plus. Nous avons montré dans un chapitre précédent les grands avantages que tire l'emprunteur de ce système, nous n'y reviendrons pas. Les autres sont des prêts remboursables à court terme avec ou sans amortissement (1). Ils ne sont pas très pratiques. En effet, l'emprunteur doit rembourser une somme importante dans un laps de temps relativement court; cela ne lui est pas toujours facile, surtout s'il s'agit d'un crédit qui a été immobilisé soit dans des achats de terrains, soit dans des améliorations agricoles.

(1) Ce sont des prêts consentis à des délais au-dessous de 10 ans.

Aussi ces prêts ne présentent-ils qu'une part modeste dans l'activité de la Société.

(Depuis sa fondation jusqu'à la fin de l'exercice 1921 le Crédit Foncier Egyptien n'a fait que 2.039 prêts au-dessous de 10 ans sur un nombre total des prêts de 19.749.)

A. — Les conditions auxquelles sont soumis les prêts consentis par le Crédit Foncier Egyptien.

Pour faire un prêt régulier le Conseil d'administration doit observer cinq conditions que nous résumons dans l'énumération suivante :

1° La Société ne doit prêter que sur première hypothèque;

2° Les prêts qu'elle fait ne peuvent en aucun cas excéder 60 % de la valeur de l'immeuble;

3° Elle ne prête que sur un revenu durable et certain;

4° L'annuité payée par l'emprunteur ne doit pas être supérieure au revenu net de la propriété;

5° Elle ne prête sur des immeubles susceptibles de périr par le feu que lorsqu'ils sont assurés.

Nous allons examiner comment ces règles sont appliquées et quelles dérogations peuvent y être apportées.

1. La Société ne peut prêter que sur première hypothèque (article 41 des statuts de la Société).

Cette règle a pour but principal de donner au public la plus grande confiance dans les opérations de la Société. Une grande partie de l'épargne privée française, soucieuse avant tout de la sécurité de ses placements, y trouvera une garantie précieuse. Cepen-

dant il ne faut pas perdre de vue le sens exact de cette règle, elle ne veut pas dire que la Société doit prêter exclusivement sur des immeubles libres de toute hypothèque. Une telle mesure aurait éloigné de la Société des propriétaires déjà débiteurs hypothécaires et qui, sous la menace d'être expropriés par leurs créanciers, désirent emprunter au Crédit Foncier pour faire face à leurs obligations. Pour ces raisons et autres cette règle n'est pas posée d'une manière absolue dans les statuts, et l'art 41 ajoute : « Sont considérés comme faits sur première hypothèque les prêts au moyen desquels doivent être remboursées les créances déjà inscrites lorsque par l'effet de ces remboursements ou de la subrogation opérée au profit de la société, son hypothèque doit venir en première ligne et sans concurrence. » Ainsi la Société peut prêter au propriétaire d'un immeuble déjà hypothéqué, mais alors dans ce cas le montant du prêt doit servir à éteindre les créances déjà existantes de telle sorte que la Société se trouve subrogée aux droits, privilèges ou hypothèques des créanciers inscrits les premiers. En outre, la somme avancée par la Société ne doit pas obligatoirement être employée à désintéresser un créancier premièrement inscrit; elle peut n'être versée qu'à celui qui est inscrit le deuxième ou le troisième. Seulement dans une pareille hypothèse l'emprunteur doit se connaître débiteur envers la Société pour une somme que représente non seulement la créance qu'il veut rembourser, mais en outre toutes les créances qui sont garanties par des hypothèques de meilleur rang. De cette avance l'emprunteur ne touche que la portion destinée à rembourser le créancier qui le poursuit, le reste

demeure entre les mains de la Société qui peut s'en servir pour désintéresser les autres créanciers premièrement inscrits, soit parce que leur prêt arrive à échéance, soit parce qu'ils acceptent d'être remboursés. S'il ne peut procéder de la sorte, elle gardera la somme jusqu'au moment où elle pourra les désintéresser et prendre leur rang. Cela résulte du troisième paragraphe de l'art. 41 des statuts : « Au dit cas la Société conserve entre ses mains valeur suffisante sur la somme prêtée jusqu'à ce que le premier rang hypothécaire lui soit assuré. »

La Société peut également se faire inscrire première par un autre procédé qui est la subrogation (1). Dans ce cas la créance payée par la Société subsiste à son profit et lui est transmise avec tous ses accessoires bien qu'elle soit considérée comme éteinte par rapport au créancier.

Le débiteur qui veut emprunter au Crédit Foncier pour désintéresser un ou plusieurs créanciers hypothécaires en subrogeant la Société dans leurs droits doit, dans ce cas, passer avec la Société un acte authentique dans lequel une mention spéciale doit être inscrite pour constater que la somme a été empruntée pour désintéresser le premier créancier hypothécaire. Il faut que le créancier soit le premier inscrit, car le Crédit Foncier doit avoir la première hypothèque. Ce procédé est particulièrement utile toutes les fois que le créancier désintéressé n'est pas le seul créancier hypothécaire, car après que la Société a payé le premier inscrit, la première place

(1) Article 225 du Code Civil Mixte et suivants.

(2) PLANIOL, *Traité du Droit de Civil*, page 158, tome II.

ne devient pas pour cela vacante. En effet, en vertu du principe de l'indivisibilité de l'hypothèque les créanciers postérieurs sont appelés à bénéficier de la disparition d'un créancier hypothécaire antérieurement inscrit (1). Mais on ne peut pas obliger la société à désintéresser tous les créanciers afin de prendre le premier rang. Avec un tel procédé on serait arrivé à supprimer les bénéfices des prêts du Crédit Foncier Egyptien pour les propriétés qui sont les plus endettées et par là même qui ont le plus grand besoin du crédit. En effet, il se peut que les charges d'un immeuble sont tellement lourdes qu'elles absorbent toute la valeur de celui-ci, et comme les statuts de la Société lui interdisent de consentir des prêts dépassant 60 % de la valeur de l'immeuble, alors dans ce cas on a recours à la subrogation. La Société ne prête que la somme nécessaire au paiement du premier ou des premiers créanciers inscrits en se faisant subroger à leur droit pour se procurer le premier rang d'hypothèque.

Il est évident que la Société qui peut se faire subroger au premier créancier hypothécaire, peut également se faire subroger aux privilèges et droits d'un créancier soumis à la transcription. Ce cas se présente souvent dans la pratique lorsque la Société est subrogée au privilège du vendeur lorsqu'elle fait une avance à l'acheteur d'un immeuble.

Il faut remarquer, toutefois, que la règle d'après laquelle la Société ne prête que sur première hypothèque, n'a pas un caractère absolu. « Si l'immeuble, dit l'art. 41 des statuts, est grevé d'inscriptions pour

(1) MONTAGNON, *Traité sur la Société de Crédit Foncier*, p. 152.

hypothèques consentis à raison des prêts non remboursables et non échus, la Société pourra néanmoins prêter pourvu que le montant de son prêt, réuni aux capitaux inscrits en principe et accessoire de tout genre ne dépasse pas 60 % de la valeur de l'immeuble. »

2. *La Société ne prête que 60 % de la valeur de l'immeuble hypothéqué (art. 44 des statuts).*

C'est là un maximum que le Conseil d'administration est en droit de ne pas atteindre. Il appartient à la Société d'apprécier pour chaque affaire qu'elle conclut, dans quelle mesure elle doit réduire ce pourcentage.

En général on tend à affaiblir ce dernier, d'autant plus que la valeur réelle de l'immeuble est moindre.

En effet, moins l'immeuble a de valeur, plus les frais d'expropriation sont relativement élevés ; de plus, les privilèges généraux qui priment l'hypothèque constituent une charge relativement lourde pour les immeubles qui n'ont pas une grande valeur.

Pour ceux qui trouvent dans 60 % un pourcentage très élevé on invoque une considération pratique qui milite en faveur de la prudence au Crédit Foncier ; c'est la grande fluctuation des prix des terrains qui se produit souvent dans les époques qui précèdent et qui suivent les crises (1).

Quand il s'agit de prêts aux usines ou aux fabriques, la Société ne prête que sur la valeur foncière, c'est-à-dire qu'elle ne prend pour base d'estimation

(1) En France le Crédit Foncier est encore plus méfiant, ses prêts ne peuvent pas dépasser 50 % de la valeur de l'immeuble offert en garantie.

que la valeur des bâtiments indépendamment de toute affectation industrielle.

3. *Le Crédit Foncier Egyptien ne prête que sur un revenu durable et certain.* L'article 43 des statuts stipule que « la société n'accepte pour gage des prêts à long terme que des immeubles susceptibles d'un revenu durable et certain ». Faut-il en déduire que la Société ne doit prêter qu'aux propriétaires dont les immeubles sont loués à bail, puisque dans ce cas le revenu est vraiment durable? Ce serait une exigence sans utilité qui amènerait la Société à prendre, en pratique, pour garantie du prêt non pas la propriété elle-même, mais le bail. On comprend que cette rigueur serait d'autant plus incompréhensible que l'immeuble qui n'est pas loué aujourd'hui peut l'être demain. Ce qu'il faut entendre par cette règle c'est que le Crédit Foncier ne doit prêter que sur des immeubles susceptibles d'être loués et de produire un revenu régulier.

Par application de cette règle la Société n'admet pas aux bénéfices de ses prêts : 1° les théâtres; 2° les mines et carrières parce que leurs produits ne sont pas toujours réguliers. Elle ne prête pas non plus aux immeubles par destination parce que dans leur existence même ils n'ont pas un caractère de permanence. En effet, du jour au lendemain si le propriétaire les détache de son fonds ils deviennent des meubles sur lesquels la Société ne peut exercer aucun droit de suite. Il en est de même de l'usufruit qui est toujours menacé de disparaître par la mort de l'usufruitier qui peut se produire à tout instant.

Quant aux sociétés civiles ou commerciales, le Crédit

Foncier peut traiter avec elles à condition d'observer certaines règles à leur égard. Il exige, s'il s'agit d'une société en nom collectif, que tous les associés interviennent dans l'acte de l'emprunt et de la constitution de l'hypothèque sur la société; si c'est une société anonyme ou par commandite, le consentement de tous ceux qui ont le pouvoir spécial de constituer une hypothèque. Suivant les cas ça sera : soit un gérant muni de plein pouvoir à cet effet ou ayant l'autorisation d'un conseil, soit le conseil d'administration, soit l'assemblée générale.

Les commerçants déclarés en faillite ne peuvent pas emprunter à la Société puisqu'ils se trouvent dessaisis de leurs biens par le jugement déclaratif de faillite. Toutefois, un commerçant qui a obtenu un concordat à la suite d'une cessation de paiement peut s'adresser à la Société; celle-ci pourrait accueillir favorablement sa demande parce qu'il se trouve réintégré dans ses droits par l'effet du concordat. Seulement dans ce cas le Crédit Foncier doit tenir compte de l'hypothèque résultant en faveur des créanciers à la suite de la transcription du jugement déclaratif de faillite (1).

4. *Le Crédit Foncier Egyptien ne fait des prêts à long terme que sur des immeubles dont le revenu net est supérieur à l'annuité que doit payer l'emprunteur. Art. 45 des statuts :* Donc on doit payer les annuités avec les récoltes dans l'esprit de la législation du Crédit Foncier Egyptien.

(1) Art. 338 du Code de Commerce Mixte.

5. *La Société ne prête sur immeubles susceptibles de périr par le feu que lorsqu'ils sont assurés* (article 55 des statuts). C'est qu'en effet elle craint les risques et cette disposition lui donne le moyen de retrouver la représentation de son gage si ce gage venait à périr dans un incendie. Elle ferait alors transporter à son compte l'indemnité que devrait toucher le propriétaire. Dans ce but elle exige que l'immeuble soit assuré par une compagnie d'assurance agréée par le Crédit Foncier et pour un laps de temps égal à la durée du prêt. De plus, les primes doivent être payées régulièrement, car l'inexécution des obligations de l'assuré dispense la Compagnie, en cas de sinistre, de fournir l'indemnité prescrite par le contrat d'assurance.

Pour éviter ce danger, la Société peut demander que l'assurance soit faite en son nom et c'est elle, alors, qui paie les primes. Dans ce cas le montant des annuités se trouve majoré d'autant.

Si le bien vient à périr dans un incendie et que l'assureur paie une indemnité, celle-ci est touchée directement par la Société en vertu de l'acte de prêt qui contient transport de l'indemnité à son profit en cas du sinistre. Elle retient alors ce qui lui est dû et remet le reste de la somme au sinistré.

Toutefois il est un cas où l'assurance n'est pas obligatoire pour l'emprunteur : c'est quand la Société a pour gage de sa créance, en même temps que des biens exposés à périr par le feu, d'autres propriétés non susceptibles d'être incendiées et d'une valeur égale aux deux tiers de la somme prêtée (art. 55 des statuts).

B. — La Formation du Contrat du Prêt.

Le propriétaire qui désire emprunter adresse au Conseil d'administration de la Société une demande conforme aux modèles fournis par l'administration. Cette demande indique la somme qu'on désire emprunter, la durée de prêt, la désignation des biens offerts en garantie, leur situation et leur contenance, la déclaration des revenus et charges, l'indication des servitudes et autres droits réels qui peuvent grever le bien et d'autres indications que la Société juge nécessaires pour la sécurité de son prêt. Cette demande contient en outre l'engagement de payer les frais que nécessite l'estimation de la propriété. A l'appui de sa demande le propriétaire doit produire certaines pièces qui sont destinées à éclairer la Société sur la valeur et la solidité du gage offert. Ce sont en principe les titres de propriété, la copie certifiée de la matrice cadastrale et du plan cadastral, les baux s'il en existe avec indication des loyers payés à l'avance, les quittances en règle du paiement des impôts arriérés et de l'année courante, la police d'assurance contre l'incendie si le bien est déjà assuré.

Etant ainsi en possession d'une demande régulière, le Conseil d'administration procède à son examen.

Aucun prêteur n'est aussi prudent que le Crédit Foncier Egyptien. Ne se contentant pas des garanties qui lui sont assurées par les dispositions des Codes des tribunaux mixtes, il entoure ses opérations d'une série de précautions qui paraissent à certains égards par trop excessives. Mais il semble que le souvenir des déboires de ses premières années lui conseille une pareille fermeté.

L'examen du Conseil d'administration porte sur plusieurs points notamment: 1° sur la capacité de celui qui sollicite l'emprunt: il doit examiner si celui qui demande l'emprunt n'est pas capable de disposer de ses biens ou bien s'il ne jouit de cette capacité ou ne peut l'exercer que sous certaines conditions tel que le cas d'un mineur ou d'un interdit. Ce sont là des questions des statuts personnels que le service de contentieux de la Société doit résoudre suivant la loi personnelle de chaque emprunteur; 2° Sur les biens offerts en garantie: On doit examiner si le bien proposé en garantie est susceptible d'hypothèque. D'après l'article 683 du Code Civil mixte, seuls les immeubles susceptibles par leur nature d'être vendus aux enchères peuvent être hypothéqués. Par conséquent, seuls parmi les biens, les immeubles aliénables peuvent être hypothéqués. Cela exclut les immeubles qui ne sont pas dans le commerce, tel que le Wakf et le domaine public. Ce sont là des questions qu'on doit examiner en suivant pas à pas le Droit Egyptien Mixte et sur lesquels nous n'insistons pas ici. Enfin, il est des cas où le bien ne peut être accepté en garantie que sous certaines conditions, par exemple lorsqu'il s'agit d'un immeuble indivis l'hypothèque doit être établie du consentement de tous les copropriétaires; de même pour les biens dont l'usufruit et la nue-propriété ne sont pas réunis, hypothèse d'ailleurs très rare en Egypte. Tel est aussi le cas des biens vendus à réméré, le vendeur et l'acheteur doivent alors consentir conjointement à l'hypothèque (1). 3° Sur la situation hypothécaire des immeubles offerts en garantie: Il

(1) Art. 421 et 431 du Code Civil Mixte.

faut produire à cet effet un état d'inscriptions constituant la situation hypothécaire des immeubles. Des certificats à cette fin sont délivrés aux greffes des hypothèques de la situation de l'immeuble. L'art. 767 du Code Civil Mixte prescrit que « le greffier sera tenu de délivrer à tout réquérant soit l'état général ou spécial des inscriptions et transcriptions, soit copie des actes transcrits et des inscriptions subsistant ou un certificat qu'il n'en existe pas. » Nous avons vu précédemment que le Crédit Foncier ne prête que sur première hypothèque ; si donc le bien est déjà grevé d'hypothèque on doit obtenir mainlevé du créancier inscrit, ou bien la Société retient les fonds nécessaires pour rembourser au moment opportun les créanciers antérieurement inscrits.

Evaluation de l'immeuble : Toutes ces questions de droit, une fois touchées, la Société doit procéder à l'évaluation de l'immeuble. A cet effet, elle sert des titres, baux et tels autres renseignements qui seront fournis par le propriétaire qui sollicite l'emprunt. En outre la Société a le droit de faire procéder à une estimation par experts (art. 59 des statuts). Il y a, en effet, des hommes compétents agréés à cet effet auprès de la Société et qui remplissent leur mission avec la plus grande prudence. Très souvent, ils font leur évaluation au-dessous de la valeur réelle de l'immeuble de sorte qu'ils laissent un surcroît de garantie contre toute dépréciation éventuelle de la propriété.

Ces experts doivent beaucoup se méfier des déclarations des particuliers même lorsqu'elles sont faites par l'omdeh (chef officiel du village). Celui-ci est souvent enclin à ménager les susceptibilités de tel pro-

priétaire riche et puissant dans son village, sur lequel il ne donne alors que des renseignements incomplets et parfois même complaisants.

Mais est-ce à dire que l'expert doit écarter, de parti-pris, tous les renseignements verbaux qu'il lui est possible de se procurer et s'en tenir à ses observations purement personnelles? Telle n'est pas notre idée, car il est des cas où la rumeur publique dans le village peut être d'une grande valeur; c'est ainsi qu'il est très rare que le fait de constituer un immeuble en Wakf ne soit pas connu dans le village et comme un tel acte n'était pas livré à la publicité, on constate combien il est prudent, de la part d'un expert de la Société, de se livrer à une sorte d'interrogatoire discret sur les questions de cet ordre.

Comment se fait l'évaluation? Pour savoir la valeur réelle d'une propriété, il ne suffit pas de connaître sa valeur locative, car la hausse et la baisse des terrains ne suivent pas forcément les variations du loyer. Des terrains peuvent être d'une faible valeur locative parce qu'ils ne sont pas favorisés par l'irrigation, par exemple, mais dès qu'il s'agit de les vendre ils peuvent atteindre des prix des plus élevés, parce qu'ils se trouvent dans un centre très peuplé, parce que les habitants de la région sont des paysans aisés que ne reculeront devant aucun prix pour acquérir un lopin de terre qu'ils caressent depuis longtemps l'espoir de posséder ou bien pour d'autres raisons.

Par contre, il y a des propriétés dont le taux élevé de location ne correspond point à aucune valeur vénale. Combien on rencontre dans la vallée du Nil des propriétaires sans scrupule qui se livrent à l'ex-

exploitation de leurs paysans de la façon la plus scandaleuse en leur imposant de prendre en location des mauvais terrains à des taux les plus exorbitants.

Nous avons insisté sur ces différents points afin de démontrer que l'expert doit baser son rapport sur des éléments très hétérogènes et parfois délicats avant de tirer une conclusion définitive.

Il faut surtout qu'il prenne en considération la nature du sol, sa qualité, sa situation, les moyens de communication qui relie la propriété à des centres commerciaux où à des marchés des produits agricoles. Il doit en outre examiner le coût de la production qui varie sensiblement d'une région à une autre. Pour cela il doit tenir compte du prix de la main-d'œuvre dans le village, des engrais, des modes d'irrigation, enfin de toute circonstance capable d'influer sur les frais d'exploitation. Le prix qui peut atteindre la propriété en cas de vente forcée ou de vente amiable ne doit pas échapper à son attention. Et lorsque le bien est de certaine étendue il doit procéder à son morcellement et évaluer chaque lot pris à part. A l'évaluation totale il doit ajouter la valeur approximative des bâtiments de fermes, des jardins ou autres et en fait mention dans son rapport.

On se plaint souvent de ce que les experts du Crédit Foncier sont parfois trop prudents dans leur estimation. Cela est d'autant plus remarquable qu'ils ne sont pas responsables des pertes imputables à leur expertise. En Allemagne on a souvent recours à un procédé fort heureux; les experts sont nommés parmi les propriétaires exploitant eux-mêmes et qui sont affiliés aux *Landschaften*. Etant membres de Land-

schaft ils ont tout intérêt à une estimation précise et sincère. En effet, ils ne peuvent pas estimer trop bas, parce qu'ils craignent que s'ils agissaient ainsi, le jour où ils solliciteront un emprunt on ne suive leur exemple et on n'estime trop bas leur bien. De même s'ils estiment trop haut ils peuvent eux-mêmes en leur qualité de membres du Landschaft subir les conséquences des pertes éventuelles auxquelles une pareille estimation pourrait donner lieu.

La réalisation du prêt. — Lorsque la propriété est reconnue régulière et la garantie suffisante, le Conseil d'administration passe à la réalisation du prêt. A cet effet il rédige successivement deux actes dont le premier est désigné dans les statuts sous le nom d'acte conditionnel du prêt, et le second sous celui d'acte définitif du prêt (art. 60 des statuts).

1. Acte conditionnel du prêt : C'est une sorte d'ouverture du crédit qui a des caractères particuliers. Le propriétaire accrédité est tenu de prendre les fonds que le Crédit Foncier lui a permis d'emprunter et la Société est tenue de verser le montant du prêt si les déclarations de l'emprunteur sont reconnues exactes. Cet acte contient toutes les conditions du contrat : le montant du prêt, sa durée, les annuités, la désignation des biens offerts en garantie, etc.; il est inscrit au bureau des hypothèques au nom du Crédit Foncier Egyptien. La Société, d'accord avec l'emprunteur, détermine dans leur intérêt commun au moment de la signature de l'acte l'époque à laquelle le prêt sera définitivement réalisé. S'il n'est pas réalisé dans le délai stipulé, la Société se réserve le droit de considérer l'acte conditionnel comme non avenu.

L'hypothèque de la Société prend rang du jour de l'inscription de l'acte conditionnel et non pas du jour du versement des espèces de telle sorte que si une seconde inscription était prise avant la numération des espèces, mais après l'inscription de l'acte conditionnel; celui-ci prévaudrait.

2. Acte définitif du prêt : Dans le cas où l'état d'inscription requis par la Société ne révèle aucune inscription antérieure à celle de la Société ni aucun droit réel grevant l'immeuble, dans le cas également où l'existence de ces droits ne fait pas obstacle à la conclusion du prêt, il est passé à l'acte définitif. Cet acte fait état de l'accomplissement des formalités, de la remise des valeurs en espèces et du point de départ des annuités.

Il peut se faire que l'argent emprunté soit destiné à désintéresser des créanciers inscrits, dans ce cas l'acte de réalisation porte quittance de la part des créanciers et l'emprunteur reconnaît par une déclaration formelle que les deniers qui ont servi à acquitter ses dettes proviennent du Crédit Foncier.

La Société ne supporte ni les frais de l'acte provisoire, ni ceux de l'acte définitif. Ceux-ci sont à la charge de l'emprunteur qui est tenu de les payer même dans le cas où le prêt n'est pas réalisé.

Cette formalité de double acte successif n'est pas une règle absolue. La Société pourrait constater le prêt par un seul acte contenant la constitution d'hypothèque à condition de prendre telles mesures qui lui sembleraient nécessaires.

C. — L'exécution du Contrat du Prêt.

Nous avons vu que le Crédit Foncier Egyptien

consent deux sortes de prêts : les prêts à long terme et les prêts à court terme. Nous avons montré également que les prêts à long terme constituent par excellence les opérations de la Société. Ces prêts sont toujours remboursables par amortissement tandis que les prêts à court terme sont remboursables soit par amortissement, soit par un seul versement effectué à l'expiration du prêt. Nous restreindrons nos explications aux prêts qui sont soumis à l'amortissement et qui font l'intérêt de notre étude.

I.

Le contrat du prêt fait naître des obligations principales à la charge de l'emprunteur. Celui-ci est tenu, d'une part, de rembourser à la Société le capital dans le délai prévu par le contrat et, d'autre part, de payer les intérêts de ce capital. Par le jeu normal de l'amortissement ces deux obligations se confondent au point de n'en former qu'une seule qui est l'obligation de payer l'annuité. L'annuité est donc la redevance que le propriétaire doit payer chaque année à la Société. Deux éléments la constituent. Le premier est l'intérêt du capital et est fonction du taux auquel la Société a consenti le prêt (en aucun cas ce taux ne peut dépasser 9 % qui est le maximum du taux conventionnel fixé par la loi).

Le second est une portion du capital prêté qui, comme nous avons eu soin de le faire remarquer, grossit à mesure qu'on s'approche du terme du prêt. A ces deux éléments se joint une allocation annuelle de 2 % qui représente le droit de commission et les frais d'administration (art. 47 des statuts).

Les annuités sont payables par semestre et

d'avance (art. 48 des statuts). Cette pratique fait que l'emprunteur paie en effet une somme supérieure à l'intérêt stipulé sans qu'il s'en aperçoive. Si l'emprunteur contracte par exemple un emprunt de 100 livres égyptiennes et s'il paie 4 livres au moment du contrat et 4 autres livres au bout de 6 mois, il en résulte qu'en fait il paie plus de 8 livres par an. Ce qu'il paie de plus, c'est l'intérêt des 4 premiers livres pendant toute l'année, et celui des 4 derniers livres pendant les 6 derniers mois.

Il faut remarquer aussi qu'à chaque versement fait par l'emprunteur la garantie du prêt hausse de plus en plus, mais l'emprunteur ne peut pas imposer à la Société de restreindre son hypothèque à cause du principe de l'indivisibilité de l'hypothèque admis en Droit Egyptien comme en Droit Français (1).

Le remboursement par anticipation : L'emprunteur a toujours le droit de se libérer par anticipation, soit en totalité, soit en partie. Nous trouverons dans l'article 51 des statuts les conditions auxquelles sont subordonnées les facilités pour le remboursement de sa dette par anticipation. Le remboursement peut être effectué, soit en lettre de gage, soit en numéraire. Qu'il use de l'un ou de l'autre de ces deux moyens, les conditions suivantes sont imposées à l'emprunteur : a) il devra payer à la Société pour l'indemniser de ce que le remboursement par anticipation lui enlève le salaire qu'elle comptait toucher chaque année, une

(1) L'irrégularité dans le paiement des annuités entraîne une double conséquence : 1° le créancier a le droit de poursuivre l'exécution forcée de l'obligation ; 2° il peut s'il le préfère exiger le remboursement de la dette au bout d'un mois à partir de la mise en demeure du débiteur.

indemnité qui est fixée à une somme ne pouvant dépasser l'intérêt d'un semestre; b) l'emprunteur ne peut pas rembourser une somme très minime. La Société n'accepte pas un remboursement anticipé moindre d'un quart du prêt ou d'une somme inférieure à dix mille francs. Cette disposition est prise en vue d'éviter de trop grandes difficultés dans la comptabilité de la Société.

c) Il faut prévenir l'administration 6 mois d'avance (art. 51 des statuts).

Lorsque le remboursement a lieu en numéraire il suffit d'observer ces règles, mais quand il a lieu en obligations et cela n'est possible que lorsque le prêt lui-même a été effectué en obligations, il y a une autre condition; il faut que les obligations qui sont employées dans le remboursement soient de la catégorie de l'émission indiquée par le contrat. On veut par là éviter que l'emprunteur se libère à l'aide d'obligations émises dans d'autres conditions que celles que la Société crée en représentation de son emprunt. Autrement il aurait profité de la différence qui existe dans le cours de différentes catégories d'obligations en circulation. Quant au taux auquel la Société doit accepter ces obligations les statuts gardent à cet égard un silence complet. Il semble bien que ce soit au pair, car on ne peut concevoir que le Crédit Foncier puisse refuser de reconnaître à ses obligations propres une valeur que lui-même leur a attribuée.

Lorsque la Société a été remboursée en totalité ou en partie elle doit retirer de la circulation une somme équivalente d'obligations. Cela résulte de l'article 64 des statuts qui stipule que «les obligations

foncières ne peuvent dépasser le montant des engagements des emprunteurs hypothécaires ».

Quant à l'emprunteur, il est complètement libéré quand c'est la totalité de sa dette qui a été ainsi remboursée par anticipation. Par conséquent, il a le droit d'exiger de la Société la main-levée de l'hypothèque. Mais, si le remboursement n'est que partiel, la question qui se pose est celle de savoir sur quelle partie de la dette le remboursement est effectué. Est-ce sur les annuités les plus proches, ou sur les dernières annuités, ou bien sur l'ensemble de celles-ci de telle sorte que l'imputation aura pour effet de les restreindre dans leur montant sans en diminuer le nombre ? Les statuts ne nous laissent pas prévoir la solution qui serait adoptée en pareil cas. Nous sommes donc réduits à chercher la réponse dans le Code Mixte qui est la loi des parties. Or, d'après l'article 235 du Code Civil Mixte les paiements sont imputés sur la dette que le débiteur désigne lui-même. Cet article correspond à l'article 1253 du Code Civil français qui se prononce dans le même sens.

Cependant certains auteurs français se refusent d'appliquer l'article 1235 en matière d'opération du Crédit Foncier de France. C'est ainsi que d'après M. Montagnon, en l'absence d'une clause expresse des statuts il faut s'en tenir à la solution entrée dans la pratique du Crédit Foncier, et qui est l'allègement de toutes les annuités à payer (1).

(1) MONTAGNON, *Traité des Sociétés de Crédit Foncier*, p. 242. Le savant auteur raisonne de la sorte : Il ne s'agit pas ici d'une amputation parce qu'il n'y a pas plusieurs dettes ; l'emprunteur ayant contracté avec le Crédit Foncier une dette unique. Donc il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 1235. — Nous ne

Quant à nous, nous pensons qu'admettre une pareille solution pour le Crédit Foncier Egyptien c'est aller à l'encontre d'une disposition expresse de droit commun. Laisser à la Société la faculté dans ce cas d'avoir le dernier mot, cela revient à dire que c'est le créancier qui doit désigner la dette libérée et telle n'est pas la conception de Droit Egyptien.

II.

Outre l'obligation de payer les annuités, l'emprunteur est tenu d'observer certaines dispositions que comportent leurs sanctions.

L'article 52 des statuts impose à l'emprunteur la charge de dénoncer par acte d'huissier à la Société, dans un délai d'un mois, les aliénations totales ou partielles qu'il peut avoir faites des biens hypothéqués. Cette disposition doit attirer notre attention sur un point : la seule affectation d'une hypothèque sur un bien n'empêche pas le détenteur de consentir de nouveaux droits réels sur son immeuble, ni même de l'aliéner totalement ou partiellement.

Loin d'empêcher ces aliénations, le Crédit Foncier vient en aide aux acheteurs qui ne sont pas en mesure de payer entièrement le prix d'un immeuble sur lequel il a un droit d'hypothèque. Il offre à l'acquéreur la continuation de prêt à son profit. Pour cela il suffit de passer un simple acte sous seing privé entre la Société et l'acquéreur s'il s'agit d'une vente à l'amia-

contestons pas l'ingéniosité de ce raisonnement, mais pourquoi donc admettre le point de vue de Crédit Foncier, en l'absence d'une convention expresse? N'est-ce pas là l'arbitraire au nom duquel l'auteur refuse d'admettre la solution d'autres auteurs. Dans un sens contraire : JOSSEAU, *Traité du Crédit Foncier*, LAFVERAIS, *Le Crédit Foncier de France*, Thèse de Paris, 1880.

ble. Dans ce cas la Société puise son droit hypothécaire dans l'acte authentique constitutif de l'hypothèque émanant du propriétaire vendeur, de telle sorte qu'en cas de non paiement des annuités par l'acheteur, elle exerce son action à la fois contre le vendeur qui sera poursuivi à ce titre et contre l'acheteur responsable personnellement et hypothécairement. Par contre, si la vente a lieu en vertu d'une expropriation forcée il faut alors passer un nouvel acte authentique parce que l'adjudication en Droit Egyptien comporte la purge des hypothèques (art. 675 du Code de Procédure Mixte).

Que l'aliénation ait lieu d'une façon ou autre, le Crédit Foncier Egyptien veut être renseigné là-dessus. Dans quel but une telle prescription est-elle conçue? C'est ce que nous avouons n'avoir pas saisi. C'est peut-être parce que la Société ne veut pas qu'on lui impose un nouvel emprunteur qui ne lui inspire pas toute confiance. Mais n'est-elle pas assurée dans ses droits par ce seul fait que la vente consentie par le débiteur hypothécaire est un « *res inter alias acta* » qui ne modifie en rien la situation de la Société. D'ailleurs le Crédit Foncier, en vertu de la législation hypothécaire égyptienne, a droit de suivre l'immeuble partout où il le trouve. Rien donc ne justifie l'utilité de cette disposition qui ne peut avoir aucune valeur pratique.

D'après l'article 53 des statuts, l'emprunteur doit également dénoncer dans le délai d'un mois, par acte d'huissier, les détériorations que l'immeuble peut avoir subies et tous les faits qui sont de nature, soit à en diminuer la valeur, soit à troubler la possession, soit à porter atteinte à son droit de propriété.

Il doit aussi faire connaître à la Société avant que le prêt soit effectué les causes d'inaliénabilité ou des rescissions qui peuvent grever de son chef ou de celui de ses auteurs les biens hypothéqués à la Société (art. 54).

A défaut d'observer ces obligations, l'emprunteur est exposé à une exigibilité immédiate de toute sa dette.

En outre, la Société a le droit de demander une indemnité pour le préjudice que lui cause la rupture du contrat de prêt. Elle consiste dans le paiement d'une somme égale à celle qu'elle se réserve de toucher lorsqu'il y a remboursement par anticipation (art. 52, 53, 54 des statuts).

2. — Autres Fonctions du Crédit Foncier Egyptien.

Avec ces prêts hypothécaires qui constituent sa fonction principale, le Crédit Foncier Egyptien est autorisé par ses statuts à porter son activité sur d'autres terrains financiers : acquisition des créances hypothécaires, ouverture de crédit avec compte courant, escompte des valeurs mobilières, acceptation des capitaux en dépôt, telles sont les principales opérations auxquelles la Société peut se livrer en observant certaines conditions. En outre, d'après l'art. 1 des statuts, la Société est autorisée à faire des prêts avec ou sans affectation hypothécaire aux syndicats, aux hospices et aux établissements publics.

Nous allons dire un mot de chacune des principales de ces opérations sans insister outre mesure à cause de la place restreinte qu'elles occupent dans l'activité de la Société.

1. *Acquisition des créances hypothécaires.* — Cette opération ressemble beaucoup à un prêt hypothécaire, et une société de crédit foncier ne peut se refuser à faire de telles acquisitions.

Au cours de l'exercice 1904-1905 une affaire d'une grande envergure a été effectuée de ce chef. Nous y avons déjà fait allusion; c'est l'acquisition des créances de la Société Egyptienne de Daïra Sanieh. Au sujet de cette affaire le rapport du Conseil d'administration de 1905 donne des renseignements qu'il serait utile d'exposer ici :

La Société Egyptienne de Daïra Sanieh a cédé, comme nous l'avons dit plus haut, au Crédit Foncier Egyptien au taux de 5 et 5 1/2 % les annuités qui lui étaient dues par les acquéreurs de ses terres sans garantir leur solvabilité. Cependant elle a reconnu la réalité et la régularité des créances cédées. A la place de ses créances la Société de Daïra Sanieh s'est engagée à prendre en paiement partiel de cette cession 200.000 actions nouvelles que le Crédit Foncier a émises à cet effet. Le prix de l'action fut fixé à 810 francs, alors que sa valeur nominale n'était que de 500 francs. Il y avait donc une prime de 310 francs par titre.

Pour acquitter le solde de son achat qui s'élevait à environ 6 millions de livres égyptiennes, le Crédit Foncier s'est entendu avec un syndicat financier de Paris qui a pris ferme l'émission d'obligations 3 % de 500 francs. dont le prix d'émission, tous frais et impôts compris, ne dépasse pas 4 %. Cette combinaison ayant été obtenue, grâce à l'intermédiaire de la Daïra, le Crédit Foncier a abandonné à celle-ci à titre

de récompense une partie de prime qu'elle consentit à payer sur les actions qui lui étaient attribuées.

Par la réalisation de cette affaire le Crédit Foncier a porté à l'actif de ses prêts hypothécaires 8 millions de livres égyptiennes à un taux de 5 et 5 1/2%, contre une charge de 6 millions de livres au taux de 4 %. D'ailleurs il faut noter que le capital de 8 millions de livres de créances acquises représentait le prix auquel les terres avaient été vendues par la Société de la Daïra sous déduction des versements effectués par les acquéreurs et qui ont permis au Crédit Foncier de conclure l'affaire dans les conditions prévues par ses statuts. Ces terres ayant bénéficié d'une plus-value considérable, le gage était de premier ordre. Les acquéreurs ayant déjà payé 30 % du prix d'achat à la Société de Daïra Sanieh, les terrains ayant dans peu de temps doublé de valeur, la créance cédée était garantie par une propriété qui avait une valeur deux fois plus grande.

2. *Ouverture du crédit hypothécaire avec compte courant.* — Pour donner plus de facilité aux emprunteurs, le Crédit Foncier consent quelquefois des avances garanties par des immeubles sous forme d'ouverture de crédit hypothécaire avec compte courant. Dans ce cas, la somme consentie en avance par la Société est mise à la disposition de l'emprunteur qui peut la toucher en portions au fur et à mesure de ses besoins. Ce genre de crédit est très commode parce qu'il permet au propriétaire de ne recourir à l'emprunt que dans les limites de ses besoins : il lui est permis, en outre, de rembourser la Société lorsque les circonstances le lui permettront, même par anticipation. Les versements sont alors portés à son compte

et il n'est débiteur envers le Crédit Foncier que jusqu'à concurrence de la solde de ce compte. Le Code Civil Mixte (art. 685) autorise cette forme de crédit à condition toutefois que la somme maximum à laquelle le compte courant pourrait s'élever soit fixée. Bien que l'emprunt consenti au client ne se réalise que plus tard, l'hypothèque immédiatement constituée et inscrite prend rang du jour de l'inscription et non pas du jour de chaque versement effectué.

En raison du grand service rendu au commerce par le compte d'avance sur titre, on aurait espéré que la propriété immobilière saurait profiter largement des facilités analogues que présentent les ouvertures de crédit hypothécaire. Mais cette opération n'occupe qu'une fort modeste place dans l'activité de la Société. C'est ainsi qu'à la date du 31 octobre 1923 la somme avancée sous cette forme n'était que de 2.959 livres égyptiennes sur un total de prêts hypothécaires de 17.898.554 livres égyptiennes (environ).

3. *Dépôts en compte courant.* — Les statuts autorisent la Société à accepter des dépôts pour le compte de ses clients. Il n'est alloué aucun intérêt aux titulaires de ce compte, mais ils ont la faculté de déposer leurs titres dans les caisses de la Société, qui se charge d'en toucher les arrérages. La Société n'a pas voulu donner de l'extension à ce genre d'opération et depuis quelque temps ce compte a cessé de figurer sur le bilan annuel.

4. *Prêts aux associations syndicales, aux hospices, et établissement publics.* — La Société est autorisée par ses statuts à faire des prêts aux associations syndicales dépendantes du Gouvernement, aussi

bien qu'à celles qui ne le sont pas, avec ou sans affectation hypothécaire. De ces prêts également pourraient être consentis aux hospices et établissements publics.

Malgré l'importance du rôle économique attachée à cette catégorie d'opérations, son champ ne peut être que très restreint en Egypte; les associations et les syndicats y sont très peu nombreuses, les hospices et les établissements publics sont de peu d'importance et les villages n'ont pas la personnalité civile pour qu'ils puissent emprunter pour leur propre compte.

CHAPITRE IV

Voies d'exécution qui sont à la disposition du Crédit Foncier contre ses emprunteurs

Le manquement de l'emprunteur à quelques-unes de ses obligations entraînera des sanctions de la part de la Société. Nous avons déjà indiqué certaines de ces sanctions lorsque nous avons parlé des obligations que les articles 52, 53, 54 des statuts mettent à la charge de l'emprunteur. Mais celles-ci sont des sanctions qui puisent leur source dans la convention des parties et il faut qu'elles soient stipulées entre le Crédit Foncier et ses clients pour qu'elles produisent leurs effets. Il est vrai que le contrat de prêt ne contient pas de pareilles stipulations, mais il suffit qu'elles soient insérées dans les statuts pour que chaque emprunteur serait censé les avoir reconnues et acceptées.

Il est de même de l'article 49 des statuts d'après lequel le non paiement de deux semestres rend exigible la totalité de la dette un mois après la mise en demeure. Mais il se peut que l'emprunteur soit dans l'impossibilité d'effectuer les remboursements, la Société devra alors recourir à des moyens d'exécution que le Code de Procédure Mixte met à sa disposition; elle peut exercer l'action personnelle et l'action réelle hypothécaire. Cette dernière peut être intentée aussi bien contre le débiteur que contre tout

autre détenteur entre les mains duquel peut se trouver l'immeuble hypothéqué.

Avant d'entamer des voies d'exécution forcée contre un débiteur malheureux, momentanément dans la gêne, la Société peut lui accorder certains aménagements. Une prorogation d'échéance peut lui être consentie.

Si le Conseil d'administration ne veut pas procéder de la sorte, ou si après la prorogation accordée le débiteur demeure récalcitrant, il peut saisir le bien hypothéqué, conformément aux règles du Code de Procédure Mixte, et le faire vendre afin d'obtenir sur le prix de vente le montant de sa créance.

Voici comment la Société peut procéder : Elle doit commencer par adresser au débiteur récalcitrant un commandement en tête duquel la copie du titre sera signifiée (art. 605 du Code de Procédure Mixte). « Il contiendra élection dans la ville où siège le tribunal qui devra connaître de la saisie. Il énoncera que faute de paiement, il sera procédé à la saisie des immeubles du débiteur. Il indiquera la nature et la consistance des immeubles sur lesquels portera la saisie » (art 60 du Code de Procédure Mixte). Ce commandement sera transcrit au bureau des hypothèques. A partir de ce moment le débiteur ne peut aliéner les immeubles indiqués dans le commandement à peine de nullité et sans qu'il soit besoin de la faire prononcer (art. 608 du Code de Procédure Mixte). En Droit Français, c'est à partir de la transcription de la saisie que l'immeuble est frappé d'indisponibilité, tandis qu'en Droit Egyptien c'est la transcription du commandement qui produit cet effet. Le

débiteur peut répondre en formant opposition dans la quinzaine qui suit la notification ; elle sera jugée d'urgence par le tribunal, mais l'appel de ce jugement peut être fait dans un délai de dix jours toutes les fois que la somme demandée dans le commandement ne serait pas inférieure à 10.000 piastres. Comme le Crédit Foncier Egyptien ne prête que des sommes beaucoup supérieures à ce chiffre, la porte de l'appel sera toujours ouverte devant un débiteur récalcitrant qui l'emploie souvent dans le seul but de gagner du temps.

Le commandement ayant été adressé, la Société poursuivra la saisie, mais elle doit attendre 30 jours sans qu'elle puisse, d'autre part, laisser écouler plus de quatre-vingt-dix jours (art. 614 du Code de Procédure Mixte). La saisie est faite par deux huissiers ou un huissier assisté de deux témoins majeurs qui se transportent sur les lieux ; ils dressent le procès-verbal de saisie qui contient certaines formalités indiquées par l'art 615 du Code de Procédure Mixte. La saisie sera portée à la connaissance du débiteur dans la quinzaine qui suit la clôture du procès-verbal, outre le délai des distances entre le domicile du saisi en Egypte et le lieu où siège le tribunal qui doit connaître de la saisie (art. 618 du Code de Procédure Mixte).

Dans une nouvelle quinzaine, dont le point de départ est le jour de la dénonciation du procès-verbal de saisie au débiteur, la transcription de ce procès-verbal et l'acte de dénonciation seront transcrits sur le registre des hypothèques de la situation des biens saisis, et mention en sera faite en marge de la transcription du commandement (art. 619

du Code de Procédure Mixte). L'officier qui tient le bureau des hypothèques, dans le cas où il y a une précédente saisie, doit mentionner la nouvelle saisie de la Société en marge de la première transcription. En France, le conservateur doit refuser à opérer cette transcription s'il y a une première saisie dont le procès-verbal a été transcrit (art. 680 du Code de Procédure Français).

L'effet principal de la transcription du procès-verbal de la saisie est d'enlever au débiteur de la Société l'administration utile de son immeuble dont les fruits et les revenus sont désormais affectés, comme l'immeuble lui-même aux créanciers hypothécaires et seront distribués au même titre que le prix de l'immeuble, pour la partie qui correspond à l'époque postérieure à la transcription (art. 623 du Code de Procédure Mixte).

Jusqu'au jour de la vente le saisi reste en possession de l'immeuble, s'il n'est pas loué ou affermé, en qualité du séquestre judiciaire, à moins qu'il n'en soit ordonné autrement par le juge des référés sur la demande du Crédit Foncier ou de tout autre créancier (art. 622 du Code de Procédure Mixte).

Vingt jours au plus tard, après la transcription du procès-verbal de saisie, la Société procédera à la vente de l'immeuble.

Cinq formalités sont exigées par la loi :

1° Dans le dit délai elle doit rédiger et déposer au greffe les cahiers des charges de la vente qui indiqueront : a) toutes les formalités accomplies jusqu'ici; b) la désignation de l'immeuble; c) les conditions de la vente; d) les lotissements des immeu-

blés. La mise à prix de chaque lot est fixée par le juge délégué aux adjudications, qui peut à cet effet s'entourer de lumière d'un ou de plusieurs experts après quoi il indique sa décision au pied du cahier des charges (art. 627 du Code de Procédure Mixte).

Pour ne pas gaspiller le crédit du débiteur en l'obligeant de vendre tous ses biens dans des conditions peu favorables, l'art. 628 du Code de Procédure Mixte stipule que le juge délégué peut limiter la vente des biens saisis à une partie seulement des immeubles s'il estime que le prix de cette partie peut suffire à désintéresser tous les créanciers, poursuivant, ceux qui auraient fait signifier des commandements et tous les autres créanciers inscrits ou transcrits. Il n'est pas même nécessaire qu'une demande soit adressée à cet effet, le juge peut prendre cette décision d'office.

2° Les cahiers des charges doivent être portées à la connaissance des personnes intéressées à la vente, c'est-à-dire du saisi lui-même et des créanciers hypothécaires ou privilégiés inscrits. Le saisissant qui est dans l'espèce le Crédit Foncier doit leur notifier le dépôt des cahiers des charges dans les huit jours qui suivent le dépôt de ces cahiers au greffe, outre le délai de distance entre le domicile du saisi en Egypte et le siège du tribunal. Dans le même délai une annonce est faite dans un journal désigné pour les annonces judiciaires et par une affiche dans le tableau destiné à cet effet dans l'enceinte du tribunal. En outre, ces cahiers seront communiqués à toute personne au greffe du tribunal.

3° Le Crédit Foncier procède ensuite à la fixation

du jour de la vente d'accord avec le greffier (art. 637 du Code de Procédure Mixte). Une publicité, qui doit avoir lieu 40 jours au plus tôt ou 20 jours au plus tard avant la vente, est organisée de la manière suivante.

Des affiches sont publiées; elles doivent contenir : 1° la date de la saisie et de la transcription; 2° les noms, professions et demeure du saisi et du saisissant; 3° la désignation des immeubles; 4° le renvoi aux cahiers des charges pour les conditions de la vente; 5° la mise à prix de chaque lot; 6° le jour, l'heure et le lieu des enchères (art. 645 du Code de Procédure Mixte). Des insertions sont faites dans les journaux. Une seule insertion sera faite si le journal paraît dans la ville où siège le tribunal; s'il n'y a pas de journal dans cette ville la Société doit faire deux insertions dans deux journaux paraissant dans deux villes différentes. Des placards seront apposés : a) à la porte du domicile du saisi; b) sur chacun des immeubles à vendre, s'ils sont clos ou s'il s'agit des maisons; c) à la porte principale de la maison d'Omdéh de la ville ou du village où sont situés les biens et à la porte principale des bureaux de Markaz et de la Moudirieh ou du gouvernerat de la circonscription; d) au tableau désigné pour les publications dans l'enceinte du tribunal devant lequel se poursuit l'expropriation et si l'expropriation comprend des biens saisis dans la circonscription d'autres tribunaux, aussi dans les tableaux de ces tribunaux (art. 647 du Code de Procédure Mixte).

4° Au jour indiqué pour l'adjudication il est procédé à la vente aux enchères sur la mise à prix déterminé à la suite des cahiers des charges, à la requête

du saisissant et au besoin de tout créancier inscrit, et à la crie de l'huissier. Si au dit jour il ne se présente pas d'enchérisseur l'adjudication peut être remise à une date ultérieure qui ne dépasse pas 60 jours au plus tard et ne peut être moins de 30 jours au plus tôt. Voici comment l'adjudication est organisée par le Code du Procédure Mixte: Toute enchère qui, y comprise la mise à prix, ne sera pas couverte pendant trois minutes donne lieu à l'adjudication au profit de l'enchérisseur. Toutes les fois qu'une enchère a lieu, le dernier enchérisseur reste adjudicataire et le premier est libéré. L'adjudicataire doit déposer outre les frais le dixième de son prix en titres ou en valeurs reconnues suffisantes ou en espèces, ou présenter une caution, et s'il est solvable il peut être lui-même sa propre caution.

Par l'accomplissement de ces obligations l'adjudicataire entre dans les droits du saisi et par la transcription du jugement d'adjudication les hypothèques qui grevaient l'immeuble adjudgé sont purgées et les créanciers n'ont plus d'action que sur le prix (art. 652-675 du Code de Procédure Mixte).

Dans bien des cas c'est le Crédit Foncier qui se fait déclarer adjudicataire lorsque le prix qu'atteint l'immeuble aux enchères ne suffit pas à rembourser sa créance.

Dans tous les cas il y aura partage de dernier prix entre tous les créanciers suivant la procédure d'ordre dans les détails de laquelle nous n'avons pas l'intention d'entrer ici. D'ailleurs la partie du Code de Procédure Mixte qui règle cette matière est presque une

copie fidèle des articles 758 à 771 du Code de Procédure Français.

Nous avons supposé que l'expropriation poursuivie par le Crédit Foncier a eu lieu sans incidents; dans ce cas la procédure peut se terminer dans un délai moyen de 2 1/2 mois (1). Mais des complications peuvent survenir qui portent ce délai à 2 ou 3 ans.

(1) MASSON, *Des Rapports entre les Opérations des Banques et le Crédit Hypothécaire en Egypte*, 1911.

CHAPITRE V

Les obligations foncières

Conformément au mécanisme que nous avons exposé au début de cette étude le Crédit Foncier Egyptien doit émettre des obligations pour se procurer l'argent nécessaire à ses emprunteurs.

Dès ses origines la Société émet de ces obligations et elle continue à en émettre au fur et à mesure de ses prêts. Le montant de ceux-ci détermine nécessairement le montant de ceux-là. L'art. 64 des statuts s'exprime ainsi : « Les obligations foncières ne peuvent dépasser le montant des engagements des emprunteurs hypothécaires, de telle sorte que les annuités dues par ceux-ci soient toujours au moins égales aux annuités qu'exige le service des obligations. » Donc en aucun cas le capital réalisé par l'émission des obligations ne doit dépasser le montant des prêts. Nous empruntons à M. Montagnon cette expression pittoresque qui exprime bien notre idée. « Entre les obligations circulantes et les prêts existants doit régner l'équilibre parfait des vases communicants. » Cependant il ne faut pas croire que le Crédit Foncier Egyptien observe cette règle d'une façon mathématiquement rigoureuse.

Cela aurait été possible si tous les prêts de la Société étaient effectués en obligations. Dans ce cas on aurait remis à l'emprunteur un certain nombre

d'obligations dont la valeur nominale correspond exactement à la somme qu'il doit à la Société. Mais c'est en argent que la plupart des prêts sont effectués; il devient donc presque impossible d'observer strictement cette règle. C'est alors qu'en pratique la Société procède de la façon suivante :

Lorsque le Conseil d'administration se trouve en présence d'une série de demandes des prêts il émet des obligations en masse avant de consentir des prêts; les sommes ainsi réalisées sont employées à effectuer les prêts qu'on sollicite; si l'argent fourni par les obligations n'y suffit pas entièrement, on comble avec d'autres ressources le déficit existant; mais par cela même la règle, énoncée plus haut ne peut être observée dans la pratique qu'approximativement.

Très souvent la Société, pour assurer le succès de son emprunt, offre aux souscripteurs la perspective des lots ou des primes payables au moment du remboursement. Ce sont ces lots et primes qui ont contribué dans une large mesure aux faveurs dont le Crédit Foncier jouit auprès de petits capitalistes. Ce sont de véritables actes de loterie, quoiqu'on dise à leur égard.

Il faut relever ici une pratique fort dangereuse pour la Société, lorsque celle-ci préfère pour ne pas dépasser un certain taux d'intérêt, consentir une forte prime de remboursement. En effet, dès que l'intérêt de l'argent vient à baisser, de nombreux remboursements par anticipation se produisent, les capitaux ainsi versés ne pouvant être employés dans de nouveaux prêts, doivent servir à rembourser des obligations et cela à des conditions fort coûteuses à cause

des primes élevées qui sont attachées à ces obligations.

Pour parer au danger provenant de l'importance des primes à amortir et de la fréquence des remboursements anticipés la Société a été obligée de constituer une réserve spéciale pour servir éventuellement à la réduction de la prime sur obligation. Elle figure dans le bilan de 1923 pour une somme de 574.416.518 livres égyptiennes.

Une question trouve sa place ici. Peut-on invoquer contre l'article 62 des statuts, qui autorise l'émission des obligations à lots, les dispositions des codes mixtes et indigènes qui fixent un taux maximum de 9 % en matière de prêt? Sans hésitation aucune il faut répondre négativement, car ce qu'il faut considérer, c'est la relation de la Société avec tous les obligataires et non avec tel ou tel obligataire pris séparément. En partant de cette idée on conçoit que la somme destinée chaque année au service des obligations, y comprise les primes et lots, ne dépasse pas le taux légal de l'intérêt; c'est une partie de l'intérêt total qu'on distribue ainsi aux obligations sous forme de primes et de lots.

D'ailleurs c'est une solution qui s'applique aux obligations de toutes les Sociétés et non pas uniquement au Crédit Foncier.

I. — Garanties des obligations foncières.

Un obligataire c'est un créancier de la Société, et comme tel il a un droit de gage sur tous ses biens. Le capital social, les fonds de réserve obligatoire et les multiples provisions spéciales créées par la Société

constituent autant de garanties pour ses obligations; les créances hypothécaires de la Société contre ses propres emprunteurs rentrent aussi dans ce gage général. Mais ces divers éléments de la garantie ne sont pas affectés au paiement des obligations de la même manière. Sur la caisse de réserve et du capital social, possesseurs des obligations concourent avec tous les autres créanciers de la Société. Sur les créances hypothécaires nées des prêts faits par la Société ils ont un droit de gage exclusif qui ne subit aucune concurrence (1). Mais quel droit ont-ils, ces obligations, sur les créances hypothécaires? Peut-on dire que les obligations foncières sont des titres hypothécaires?

Cette question divise profondément les auteurs français. D'après une première opinion les porteurs d'obligations foncières n'ont aucune action hypothécaire en vertu de leurs obligations. Un obligataire ne peut avoir une hypothèque spéciale sur les biens du propriétaire auquel le Crédit Foncier a consenti un emprunt lors de la souscription de ses obligations. Pour lui cet emprunteur n'est pas connu. Il n'y a pas même lieu de parler d'une hypothèque générale collective sur la masse des biens hypothéqués; et cela est d'autant plus vrai qu'il n'y a pas d'inscription prise au nom des obligataires. En Egypte, l'article 66 des statuts est net à cet égard; il refuse à l'obligataire même l'action oblique que le législateur égyptien accorde aux créanciers chirographaires et qui

(1) Art. 66 des statuts : « Les porteurs des obligations foncières n'ont d'autres actions pour le recouvrement des capitaux et intérêts exigibles que celles qu'ils peuvent exercer directement contre la Société. »

leur permet d'exercer toutes les actions et droits appartenant à leur débiteur.

Une autre opinion admet qu'il n'y a pas d'hypothèque spéciale sur tel ou tel immeuble déterminé, mais par contre, elle voit dans les obligations foncières de véritables titres hypothécaires ayant droit d'hypothèque sur la masse des biens effectués à la garantie des prêts de la Société. « Il y a selon nous, dit M. Jacquemier, un mandat donné par les obligataires à la Société d'exécuter toutes les poursuites, de faire toutes les diligences nécessaires pour la sauvegarde de leur droit, mandat légal obligatoire à l'application et aux conséquences duquel elle ne peut pas se dérober. La Société n'est qu'un mandataire, un intermédiaire, en réalité ce sont les obligataires qui prêtent, ce sont eux qui acquièrent les droits résultant du contrat du prêt, et si l'inscription hypothécaire n'est pas prise en leur nom mais au nom de la Société, c'est non parce que les titres hypothécaires lui appartiennent mais parce qu'elle est chargée officiellement, investie légalement du soin de veiller à la conservation, à la publication et à l'exercice d'un droit qui appartient aux seuls obligataires » (1).

Dans son « *Traité de Droit Civil Egyptien* », M. Grandmoulin exprime une opinion analogue (2).

M. Montagnon, au contraire, voit dans le droit des

(1) JACQUEMIER, *Les Prêts Hypothécaires consentis par le Crédit Foncier de France*, 1895, page 41.

(2) GRANDMOULIN, *Traité de Droit Civil égyptien*. « Les porteurs d'obligations foncières, dit-il, sont des véritables créanciers hypothécaires, mais leur hypothèque porte sur l'ensemble des biens affectés en garantie à la Société et non sur tel ou tel immeuble déterminé, » page 74.

obligataires non pas une hypothèque, mais un privilège. Il porte non pas sur les immeubles hypothéqués à la Société mais sur l'ensemble des créances hypothécaires, et donne aux obligataires un droit de préférence sur tous les autres créanciers. C'est l'opinion qui nous paraît la plus juste et la plus équitable, car l'argent que les emprunteurs doivent au Crédit Foncier est l'argent des obligations, il importe donc de leur donner un droit de préférence par rapport aux autres créanciers.

II. — Extension des Obligations foncières.

Nous avons vu plus haut qu'un équilibre doit régner entre les créances hypothécaires de la Société et ses obligations; en vertu de ce principe le Crédit Foncier doit retirer de la circulation autant d'obligations qu'il y a diminution de ses créances; soit par amortissement régulier, soit par remboursement par anticipation. A cet effet il peut acheter à la Bourse un certain nombre d'obligations qui se trouvent ainsi éteintes par l'effet de la confusion (1): Mais le procédé qu'emploie couramment la Société consiste à rembourser un certain nombre de titres désignés par le tirage au sort. C'est au Conseil d'administration de déterminer chaque année le nombre d'obligations qui doivent être désignées par le tirage. « Chaque tirage comprend le nombre d'obligations nécessaires pour opérer un amortissement tel que les obligations restant en circulation n'excèdent jamais les engagements auxquels sont tenus les

(1) Certains auteurs ne voient pas dans la confusion un mode d'extinction des obligations, mais une simple cession de créance. POTHIER : *Traité des obligations*, p. 645.

emprunteurs à raison des capitaux restant dus sur les prêts hypothécaires (art. 70 des statuts).

Dans la huitaine de l'opération les numéros sortis sont affichés au siège de la Société, à la Bourse d'Alexandrie, et publiés dans deux journaux d'Egypte dont le journal officiel, et deux journaux d'Europe (art. 73 des statuts).

Le jour indiqué pour la publication, les obligations désignées par le sort sont remboursées ainsi que les lots et les primes s'il y en a. A partir de ce jour les intérêts attachés aux obligations remboursées cessent de plein droit (art. 74 des statuts).

La conversion des obligations foncières. — A la question d'extension se rattache celle de la conversion. La Société se réserve le droit de procéder à la conversion de ses obligations toutes les fois que l'état de marché le permettrait. C'est ainsi qu'en 1899 la Société a décidé la création et l'émission d'un nouveau type d'obligations rapportant un intérêt annuel 3 1/2 % en vue de rembourser des obligations déjà existantes et rapportant 4 % d'intérêt.

CHAPITRE V

Appendice sur l'activité du Crédit Foncier Egyptien

Prêts hypothécaires. — Pendant l'année 1923 le Crédit Foncier a fait 268 prêts hypothécaires dont 258 à long terme et 10 à court terme pour une somme de 1.428.695 livres égyptiennes.

De ce total il y a 215 prêts sur propriété rurale pour une somme de 1.140.915 livres égyptiennes; et 46 sur propriété urbaine pour 236.980 livres égyptiennes, et 7 prêts sur propriété mixte pour 50.800 livres égyptiennes.

Depuis sa fondation la Société a fait 20.328 prêts dont 15.849 sur propriété rurale et 4.479 seulement sur propriété urbaine et mixte. Plus de trois quarts des prêts du Crédit Foncier vont ainsi à l'agriculture et moins d'un quart aux bâtiments.

Sur le montant total des prêts en 1923 le Crédit Foncier a recouvert soit par amortissement, soit par remboursement anticipé 7.428.622, de sorte que les capitaux restant dus sur les prêts hypothécaires au 31 octobre 1923 étaient de 17.898.554 livres égyptiennes.

Comment peut-on classer les prêts d'après leur importance? Le Crédit Foncier a réalisé depuis 1881 un total de prêts de 20.328 pour un montant de

80.505.088 livres égyptiennes. Sur cet ensemble le nombre de prêts dépassant 500 livres égyptiennes est de 14.363 dont le montant total s'élève à 78.703.221 livres égyptiennes. Le Crédit Foncier fait donc avant tout des opérations de grandes importances.

Obligations en circulation. — Au 31 octobre 1923 la valeur nominale des obligations en circulation était de 27.710.093 livres égyptiennes. En déduisant les primes à amortir qui étaient de 3.980.012 livres égyptiennes la valeur réelle de ces obligations était de 23.730.081 livres égyptiennes.

A la cote de la Bourse d'Alexandrie figurent différents types d'obligations du Crédit Foncier désignés par leur année et leur taux d'émission, mais il est naturel qu'on n'y trouve pas toutes les obligations qui ont été émises, tout simplement parce que quelques-unes d'entre elles ont été remboursées. Celles qui sont encore en circulation présentent des particularités qu'il est inutile de passer en revue ici et que l'on trouve en détail dans les journaux et annuaires financiers français, anglais et égyptiens. Bornons-nous à signaler que ce sont des obligations de 3 % avec ou sans lots, de 3 1/2 et 4 % sans lots.

Réserves. — A la garantie de fonds social la Société ajoute la garantie d'un fonds de réserve statutaire et celle d'autres réserves facultatives. Il y a lieu d'indiquer cinq catégories de réserve qui, au 31 octobre 1923 étaient constituées de la sorte :

1° Réserve statutaire : On verse à son compte 10 % des bénéfices nets après un prélèvement de 6 % à titre d'intérêt sur les actions. Cette réserve s'élève à 783.317 livres égyptiennes,

2° Réserve extraordinaire : Cette réserve provient des augmentations du capital social votées les 17 janvier 1904 et 8 juillet 1905; elle se décompose ainsi : a) une somme de 170.773 livres égyptiennes provenant de la prime versée par les souscripteurs de 40.000 actions créées en 1904; b) une somme de 800.000 livres égyptiennes provenant de la prime de 200.000 actions créées en 1905 après prélèvement affecté au règlement de l'affaire de Daïra Sanieh.

3° Provision pour servir éventuellement à la réduction de la prime sur obligations : Elle comprend les soldes des comptes des emprunts à lots, émission 1886 et 1903 entièrement émis. Elle s'élève à 574.416 livres égyptiennes.

4° Provision et réserves pour risques divers : Son compte a été constitué par la fusion de deux comptes qui existaient auparavant : celui de Provision pour amortissement du Domaine et celui de Provision pour pertes sur annuités arriérées. Ce compte comprend en outre le solde de Compte de Prévoyance pour parer aux risques des prêts. Il s'élève à 1.343.989 livres égyptiennes.

5° Provision pour le dividende des actions : Elle est constituée par des prélèvements effectués sur la partie des bénéfices revenant aux actions et elle a pour but de garantir les actionnaires contre une baisse brusque des dividendes. Ce compte s'élève à 235.483 livres égyptiennes.

Capital social. — Il est de 400.000 actions de 500 francs chacune, dont la moitié (250 francs par action) est versée. Le dividende fut de P. T. 140 par titre pour l'exercice 1923.

Domaine — Nous avons vu plus haut comment le Crédit Foncier a éprouvé des difficultés par suite de l'augmentation de son domaine, et comment il a pu s'en débarrasser par la suite. Au bilan dressé le 31 octobre 1923 nous trouvons au poste d'« immeubles acquis par expropriation » le prix de revient des immeubles dont la Société est restée adjudicataire et qu'elle n'a pu encore revendre; il s'élève à une somme fort modeste de 25.178 livres égyptiennes.

TROISIÈME PARTIE

LE RÉGIME HYPOTHÉCAIRE EN EGYPTÉ DANS SES RAPPORTS AVEC LE CRÉDIT FONCIER

CHAPITRE I

Généralités sur ses origines

En matière de prêt hypothécaire on constate facilement que c'est bien plutôt la propriété que le propriétaire qui emprunte. Aussi a-t-on compris de bonne heure qu'il est indispensable pour le bon fonctionnement du crédit foncier : a) d'avoir une législation qui, en même temps qu'elle donne aux créanciers une garantie efficace, grâce au droit de suite et de préférence ne dépouille pas le légitime propriétaire de sa chose ; b) de livrer à la publicité les engagements contractés par la propriété immobilière. On a eu presque partout conscience de cette nécessité, mais suivant le temps et les lieux la divulgation des charges qui pesaient sur la propriété était plus ou moins complète.

En Egypte le régime hypothécaire avec son complément la publicité est d'une date récente. Le Droit Musulman ne connaît pas l'hypothèque et le législateur égyptien qui l'a introduit dans nos codes s'était inspiré des systèmes hypothécaires européens et plus particulièrement du système français. Il importe

donc, pour une bonne compréhension de la législation égyptienne et de son évolution, de donner une idée de la manière dont les principaux types de législation ont organisé le crédit foncier au moment où l'Égypte se tournait vers eux pour en puiser le principe qui devait régir la matière dans ses codes.

Pour simplifier les choses nous nous proposons de classer les législations en trois groupes dont chacune a au moins la même conception :

1° Dans le premier groupe nous trouvons les législations qui regardent l'hypothèque comme un accessoire qui s'attache à un droit principal dont il est dépendant. C'est la conception française de l'hypothèque. En effet, le Code Napoléon considère celle-ci comme accessoire liée à une créance et dont elle doit suivre le sort. Par cela même elle se distingue du système allemand qui regarde l'hypothèque comme un fait indépendant de la créance qu'elle garantit.

De la conception française découlent deux conséquences : la publicité et la spécialité. Cependant ces deux conquêtes de la science économique ne furent adoptées que partiellement dans le Code Civil français de 1804. D'abord la transcription des actes translatifs des droits réels immobiliers, sauf quelques rares exceptions, fut écartée. La publicité des hypothèques fut admise, mais avec d'importantes restrictions : les hypothèques légales des incapables n'y sont pas soumises. De même le principe de la spécialité a reçu des brèches en faveur de ces mêmes incapables. Leur hypothèque n'est pas spéciale quant aux créances qu'elle garantit, elle n'est pas non plus spéciale au point de vue des biens. Outre ces hypothèques légales il y a les hypothèques judiciaires qui donnent lieu à une hypothèque

que générale sur les biens présents et à venir du débiteur.

Pour remédier en partie aux inconvénients de ce système qui aboutit en somme au gaspillage de crédit on a inventé la subrogation à l'hypothèque de la femme mariée. Puis la loi de 1855, dite « loi sur la transcription en matière hypothécaire », a rétabli la publicité en matière des transmissions des droits réels immobiliers entre vifs, à l'exclusion des mutations par décès, lacune grave du système que tous les auteurs n'ont pas manqué de signaler.

Quelques pays européens ont emprunté au système français leur législation hypothécaire tout en essayant de remédier à certains des inconvénients du système français. C'est ainsi que l'Italie, en calquant sa législation sur celle de la France, a appliqué le principe de la publicité et de la spécialité à toutes les hypothèques. L'Espagne est allée jusqu'à supprimer l'hypothèque judiciaire. Mais ce qui marque la caractéristique en Droit Civil Espagnol, c'est qu'il admet l'hypothèque de l'hypothèque. La Pologne, sous le règne des tsars, applique les deux principes de la publicité et de la spécialité à toutes les hypothèques sans exception, mais elle ne connaît pas la procédure de la purge.

2° Dans un deuxième groupe nous rangeons les législations qui ont adopté de l'hypothèque une conception toute opposée. Elles considèrent l'hypothèque comme un acte indépendant de toute créance. C'est la conception allemande et celle d'autres législations qui s'y rattachent. Dans ce système un débiteur peut avoir une dette et sa propriété une autre. La dette de l'immeuble qui s'appelle la dette foncière. « Grund-

schuld » ne donne aucun droit sur d'autres biens que celui qui la garantit. Chaque créancier au profit duquel on établit une dette foncière sur un immeuble a droit à une partie de sa valeur qui peut être pris soit en première ligne, soit après un prélèvement déterminé. D'ailleurs sa situation une fois fixée, elle ne peut plus changer et un créancier qui est classé le deuxième par exemple ne peut pas prendre le degré de son devancier parce qu'il est devenu vacant.

Il en résulte que le titre qui représente la dette foncière et qu'on appelle « Grundschriftbrief », a une existence propre et qu'on pourrait créer de ces titres même quand aucune obligation n'est encore née dans la personne du débiteur. On peut se faire délivrer ces titres quand on veut au bureau du livre foncier. Ces titres sont négociables comme des lettres de change. Ils peuvent être délivrés soit au nom du propriétaire, soit sans aucun nom, auquel cas ils sont au porteur. Cette conception répond au besoin de mobiliser le crédit foncier et de faire circuler ses titres dans le public. Mais pour obtenir ce résultat il faut, d'une part, que les titres représentent une garantie sérieuse et une valeur bien déterminée, besoins qui sont satisfaits par une bonne organisation de la publicité des droits réels et aussi par la valeur attachée aux mentions faites sur les registres fonciers; il faut, d'autre part, que le principe de la spécialité soit rigoureusement observé, c'est ce qu'a fait le législateur allemand qui l'applique soit quant aux créances garanties, soit quant aux biens grevés.

Les registres sur lesquels s'opère la publicité de droits réels en Allemagne s'appellent « livres fonciers » (Grundbücher); aucun droit réel ne peut être

reconnu s'il n'est inscrit sur ces livres. Ceux-ci diffèrent profondément des registres français. En France, les registres sont tenus par noms de personnes; les hypothèques sont inscrites au nom du propriétaire emprunteur et quand on veut obtenir un relevé des inscriptions qui grèvent un immeuble on doit communiquer aux conservateurs d'hypothèques le nom du propriétaire actuel et celui de ses précédents. Dans le système allemand les registres sont tenus par parcelles et c'est sur tel immeuble déterminé par son numéro du cadastre qu'on demande d'être renseigné. Une feuille spéciale est consacrée à toutes les charges et mutations relatives à un immeuble déterminé, dont un autre livre, appelé « Flurbuch » ou cadastre, fait une description précise. Ce qui il y a de plus caractéristique encore dans le système allemand c'est que les registres sont tenus par des juges qui contrôlent les déclarations et vérifient les pièces qui leur sont soumises. Une fois l'inscription faite elle est valable à l'égard de tout le monde; elle a la force de la chose jugée.

Tel est, dans ses grandes lignes, le système de la Prusse, consacré par la loi du 5 mai 1872, étendu aux pays rhénans en 1888 et suivi par d'autres pays tels que l'Autriche, le Danemark et la Norvège.

3° Dans un troisième groupe on rencontre des législations qui ne connaissent pas d'hypothèque et qui sont restées à l'idée primitive du gage immobilier. C'est le système suivi pendant longtemps en Angleterre et en Ecosse. Le prêteur exige en retour de l'argent qu'il avance la translation pour son compte de la propriété d'un bien au moins égal au montant de sa

créance. Par cela le créancier devient le propriétaire de l'immeuble de son débiteur, mais en vertu d'une clause insérée dans le contrat, l'emprunteur a droit à la rétrocession de sa propriété s'il rembourse la dette à l'échéance. On appelle ce contrat « mortgage » et il tient lieu de l'hypothèque dans les systèmes français et allemand. Cette conception ressemble beaucoup à celle de la « vente à réméré », connue dans le Droit Musulman et à celle de « Gharouka », organisée par le Code Civil Indigène.

A côté de ce « mortgage » conventionnel le droit anglais reconnaît à ceux qui ont obtenu un jugement et qui l'ont inscrit sur un registre spécial un droit de préférence sur tous les immeubles présents et à venir de leur débiteur, droit qui ressemble beaucoup à l'hypothèque judiciaire en droit français.

Avant d'être convertie à la conception européenne de l'hypothèque, l'Egypte était sous le régime du Droit Musulman; il importe donc d'exposer la conception islamique à cet égard, surtout parce qu'elle a laissé des traces dans les nouveaux codes.

Le Droit Musulman — L'hypothèque telle qu'on la conçoit aujourd'hui n'était pas connue dans le Droit Musulman.

Le prêteur n'accorde pas la moindre confiance au débiteur; il exige la mise en gage entre ses mains de l'immeuble de son débiteur. C'est le contrat de gage qu'on applique indifféremment aux meubles et aux immeubles; il n'est valable qu'autant que le bien gagé sort de la possession du débiteur pour passer en celle du créancier. Mais ce qui est original dans ce système c'est que le créancier ne peut en cas de

non paiement procéder à la vente de l'immeuble gagé à moins que le débiteur ne donne expressément son consentement. Le créancier se trouve ainsi réduit à retenir l'immeuble gagé en attendant que son débiteur serait en état d'acquitter son dû. Toutefois, une exception fut admise de bonne heure en faveur du créancier, dont le débiteur était déclaré Müflis (c'est-à-dire lorsqu'il y a eu déclaration judiciaire d'insolvabilité) ; l'expropriation peut, dans ce cas, être autorisée par le juge. « Il est un cas où le magistrat peut ordonner la vente forcée des biens d'un débiteur, c'est celui où son actif est inférieur à son passif, où il ne possède pas de quoi payer tout le monde (1). »

Pour détourner la loi on a recours à un procédé ingénieux : un débiteur peut donner un mandat à son créancier ou à toute autre personne en laquelle elle a confiance pour vendre son gage et payer la dette. Un tel procédé est licite parce que le débiteur ne fait que constituer un mandataire à l'effet de vendre un bien qui lui appartient. Et si le mandat est confié comme une condition du contrat de gage, celui-ci ne peut être par la suite révoqué sans détruire le droit du créancier lui-même qui est attaché à ce mandat, l'annulation de celui-ci serait l'anéantissement de ce droit.

Outre que le gage immobilier, le Droit Musulman connaît un autre procédé : la vente à réméré. Bien que le but poursuivi dans les deux cas soit le même, ces deux contrats présentent des caractères bien différents. Dans le gage immobilier l'emprunteur conserve la propriété du bien qu'il a donné en gage ; il est seu-

(1) CLAVEL : *Le statut personnel* (S. R., articles 561 à 568).

lement débiteur de la somme empruntée et tant qu'il ne l'aurait pas payée le créancier a le droit de garder l'immeuble sans qu'il puisse à un moment quelconque en devenir propriétaire. Au contraire, dans la vente à réméré la propriété de l'immeuble est transférée au prêteur ; l'emprunteur a seulement un droit du rachat lors du remboursement du prix dans un certain délai.

Quoiqu'il en soit, le Droit Musulman paraît ne voir dans la vente à réméré qu'une forme de gage et les règles qui lui sont appliquées ne laissent pas de doute sur ce point.

Ainsi on ne permet pas à l'acheteur d'user de l'immeuble sans le consentement du vendeur. Si celui-ci à l'expiration du délai ne remet pas le prix à l'acheteur, l'immeuble ne devient pas pour cela la propriété définitive du prêteur. Le juge doit autoriser la vente du fonds ou bien le vendre lui-même pour restituer à l'acheteur le prix qu'il a payé.

Il faut remarquer que par sa fonction de crédit la vente à réméré se rapproche beaucoup de l'hypothèque, et elle procure une garantie aussi sûre. Ainsi comprise, la vente à réméré a rendu des services en Egypte et cela au moment où le pays ne connaissait pas encore l'hypothèque. Même aujourd'hui on se sert assez souvent de cet expédient pour tourner certaines règles juridiques, notamment la limitation du taux de l'intérêt et la condition de mise en possession du créancier gagiste(1).

(1) Articles 541 à 663 du Code Civil.

CHAPITRE II

L'état actuel du Régime Hypothécaire Egyptien

De tous les systèmes hypothécaires que nous venons ainsi d'exposer sommairement, c'est principalement le système français qui fut adopté lors de la rédaction des codes égyptiens. Mais il fallut naturellement y apporter quelques modifications qui étaient rendues nécessaires pour pouvoir l'adapter à un milieu qui avait ses coutumes et ses traditions; le Droit Musulman n'était pas complètement oublié, et il est facile d'ailleurs d'en reconnaître les traits dans plusieurs parties de nouveaux codes ; telles que dans les articles relatifs au gage immobilier et à la vente à réméré, pour ne citer que des exemples qui se rapportent à notre sujet.

Quant au système allemand, la dernière loi du 1^{er} juillet 1923 portant modification aux dispositions relatives à la transcription et adoptant le principe des « Livres Fonciers » en fait une application intéressante.

Dans la pratique, on n'a pas manqué de signaler, depuis longtemps, des lacunes et des défauts assez graves qui portent ombrage au développement du crédit hypothécaire. Certains d'entre eux sont inhérents au Code Napoléon qui sert de modèle aux Codes Egyptiens; d'autres sont propres au régime hypothécaire égyptien.

Déjà pendant la guerre une commission appelée « Commission des Capitulations » tenait des séances au Caire en vue d'élaborer un projet sur la réforme radicale que les autorités anglaises, alors maîtresses de la situation, voulaient apporter à la législation et aux institutions du pays.

Dans tous les milieux en Egypte sauf, bien entendu, dans la colonie anglaise, on voyait les travaux de cette commission d'un mauvais œil, et cela non seulement en raison des motifs d'ordre politique sur lesquels nous n'avons pas à insister ici, mais parce qu'on ne voulait pas surtout de cette réforme elle-même.

Parmi ceux qui étaient hostiles à la réforme on rencontrait des conservateurs recrutés dans les milieux légaux ou bien d'autres personnes qui trouvaient dans l'institution des tribunaux mixtes et dans leur législation une garantie légale de premier ordre.

Il y a certes bien d'autres raisons qui pourraient expliquer cette attitude. Nous ne trouvons rien de mieux pour le faire que de citer les propres idées d'un éminent juriste très connu dans le monde égyptien. « J'observe, dit M. Piola Coselli, que les pauvres codes égyptiens ont été assez calomniés. J'ai entendu parler plusieurs fois, avec cet air de moqueuse supériorité qui est à la mode lorsqu'on parle des choses de l'Egypte, qu'un certain Manoury les aurait rédigés au courant de sa plume en quelques semaines contre le prix forfaitaire de quelques dizaines de livres. Les tribunaux seraient continuellement obligés de remplacer sa pacotille législative par les articles originaires du Code Napoléon.

Dans ces racontars il y a évidemment de la fantaisie. On y voit aussi le résultat de la paresse intellectuelle de certains hommes de loi qui, au lieu de consulter et d'essayer d'interpréter le texte du code, trouve plus commode de se servir de l'interprétation toute faite de Dolloz ou de Planiol.

.... Je reconnais que la façon trop concise de résumer les dispositions du Code Napoléon que M. Manoury a adopté, les lacunes de son travail et certaines erreurs de rédaction qu'il a commises ont produit des inconvénients, mais je crois toujours que cette façon concise a quelquefois éclairé le texte et l'a remis à la portée de l'intelligence ordinaire. Je soutiens aussi que Mamoury a introduit des amendements qui méritent d'être approuvés (1).»

Voilà comment ou entendait défendre contre les innovations anglaises les Codes Egyptiens et le système législatif existant.

Il est vrai que les Codes, surtout dans la partie relative à l'hypothèque, ont des défauts et des lacunes, mais cela ne justifie nullement cette sorte de révolution qui n'aurait pu qu'ébranler le régime actuel. Tout le monde, du reste, est d'accord sur la nécessité d'introduire des réformes et de combler des lacunes et le législateur égyptien s'était déjà engagé dans cette voie avant la guerre.

Nous pouvons citer un exemple, parmi tant d'autres, du sentiment qui animait le gouvernement égyptien à cet égard. Choisissons de préférence le suivant parce qu'il intéresse la matière de notre étude :

(1) D'un article de M. PIOLA COSELLI sur « Les réformes des Codes Civils égyptiens » publié dans la *Revue de l'Egypte Contemporaine*, mars 1921, page 197),

Le Crédit Foncier Egyptien se plaignait au Gouvernement du préjudice que lui cause une jurisprudence qui restreint son privilège hypothécaire en cas de vente forcée à une somme représentant le capital encore dû, majoré de 2 ans d'intérêts seulement. La Société éprouvait de ce fait un dommage d'autant plus sensible que quelquefois elle devait attendre, par suite d'incidents purement dilatoires dans la procédure, de longues années avant la réalisation de ses gages. Le Gouvernement a reconnu le bien fondé des doléances de la Société et il lui a donné satisfaction en modifiant l'article 692 du Code Civil Mixte par le décret du 7 septembre 1912. Désormais l'inscription hypothécaire garantit de plein droit, outre le capital et deux années d'intérêt dus au moment de la transcription du commandement, tous les intérêts courus depuis cette date jusqu'à la répartition des prix.

Par un autre décret du 24 novembre de la même année on a supprimé de la procédure égyptienne des incidents de pur formalisme contre lesquels la Société avait également protesté.

Comme il est facile de voir, les lois égyptiennes, loin d'être inertes, suivirent une évolution progressive que commandaient les circonstances et les justes revendications. Et on voit par cela même qu'il n'y avait aucune nécessité pour faire une grande opération chirurgicale qui aurait introduit dans le sang égyptien une forte dose de je ne sais quel médicament anglais sous prétexte que cela était indispensable à la santé du corps législatif égyptien. Les événements d'ailleurs se sont chargés de montrer que rien n'empoisonne ce corps et lui donne la fièvre autant que toutes ces pacotilles qui portent la marque anglaise.

On a beau dire qu'on n'aurait pas eu constamment recours au droit anglais, mais il n'est pas douteux que, une fois la porte ouverte, on n'aurait su où s'arrêter.

Le système législatif actuel à type français doit être maintenu en Egypte, à condition toutefois d'accélérer, d'ailleurs avec prudence, le mouvement du progrès qui se dessine dans tous les domaines et d'introduire surtout, dans le régime hypothécaire actuel, telles réformes qui permettraient de fournir à l'agriculture le crédit dans les conditions les plus favorables.

Notons avant de terminer cet aperçu général que le Gouvernement actuel, qui est le premier gouvernement national dans le pays, a déclaré à plusieurs reprises qu'il n'a pas l'intention de porter atteinte au système des tribunaux mixtes et à leur législation.

Nous allons maintenant pénétrer dans le fond même de notre matière, en essayant d'étayer les traits essentiels du régime hypothécaire actuel.

CHAPITRE III

Les traits principaux du Régime Hypothécaire Egyptien

La législation égyptienne en matière d'hypothèque s'est inspirée de certaines idées directrices qu'elle s'est efforcée ensuite de réaliser dans les multiples détails de sa réglementation.

Tout d'abord elle se propose d'assurer la sécurité des capitalistes par des moyens dont l'application a donné des résultats plus ou moins heureux. Ce sont les suivants : permettre aux prêteurs de se rendre compte d'une part si la personne qui leur offre un bien en garantie d'un emprunt qu'il sollicite est vraiment propriétaire de ce fonds ; d'autre part, si le crédit de cet emprunteur n'est pas déjà épuisé par la constitution d'hypothèques antérieures. A cet effet elle a organisé la publicité des droits réels. En outre, en vue d'assurer la sécurité des placements elle a organisé le droit de suite et de préférence, et pour faciliter la réalisation de gage elle a organisé l'expropriation forcée avec possibilité de surenchère pour donner plus de valeur à l'immeuble.

Mais à côté des intérêts des capitalistes il y a ceux de l'emprunteur, imprévoyant et ignorant ; la législation hypothécaire cherche à le protéger contre sa propre imprévoyance tout en lui facilitant les moyens d'obtenir le crédit dont il a besoin. Pour atteindre ce

but elle exige pour la constitution de l'hypothèque un acte authentique, puis par la nature même de l'hypothèque il conserve la jouissance de son bien; enfin en adoptant le principe de la spécialité de l'hypothèque le débiteur peut utiliser avec profit le crédit de son actif qui n'a pas été absorbé par les premières hypothèques.

Outre ces deux buts l'organisation de ce régime tend à faciliter la circulation de la propriété foncière en donnant à l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué le droit de dégrever l'immeuble hypothéqué en remboursant aux créanciers non pas tout ce qui leur est dû mais seulement la valeur réelle de l'immeuble.

De ces idées directrices se dégagent les traits principaux du régime hypothécaire en Egypte. Nous les traiterons sous les rubriques suivantes: 1° La publicité des droits réels; 2° le droit de suite et de préférence; 3° l'authenticité de l'acte constitutif d'hypothèque; 4° la spécialité de l'hypothèque; 5° la purge et l'expropriation forcée.

1. — La Publicité des Droits réels.

Dans l'intérêt du crédit foncier les législations modernes ont organisé la publicité des charges qui pèsent sur les fonds, car il est de la plus haute importance de prévenir ceux à qui le propriétaire vend son immeuble, ou l'hypothèque en sous-ordres, que l'immeuble est déjà grevé.

Malgré les avantages que procure le système de publicité à tous les intéressés, l'Egypte, ayant été sous le régime du Droit Musulman, ne connaissait guère la publicité immobilière jusqu'à l'institution des tri-

bunaux de la réforme en 1876. Les nouveaux codes égyptiens ayant été calqués dans la plus grande partie sur le code français, ce fut le système de ce code et plus particulièrement de loi du 23 mars 1855 qui fut adoptée par la nouvelle législation. Mais tandis qu'en France la publicité est organisée sur une base unique, en Egypte la pluralité de juridictions a donné lieu à l'institution de plusieurs bureaux de publicité.

En effet, comme il y a trois catégories de juridictions la législation devait créer trois catégories de bureaux d'inscription et de transcription. Ce sont :

1° Les bureaux attachés au greffe des tribunaux mixtes devant lesquels se font la publicité des actes passés entre étrangers ou entre étrangers et indigènes ;

2° Les bureaux des Mehkemès devant lesquels sont transcrits les actes translatifs de droits réels immobiliers, les partages et les constitutions du Wakf. Quant à l'inscription des hypothèques, les règlements de ces tribunaux n'en parlent pas, tout simplement parce que comme nous l'avons dit, le droit Musulman ne les connaît pas.

3° Les bureaux attachés aux greffes des tribunaux indigènes qui ont été prévus par la loi de 1883, mais qui n'ont jamais été organisés en fait de manière à effectuer la transcription ou l'inscription des droits réels. On n'y rencontre que des simples registres pour la publicité de certains autres actes, tels que l'affectation immobilière qui tient lieu d'hypothèque judiciaire en droit français et de certains actes de la procédure d'expropriation (1).

Les inconvénients de ce système et la complexité

(1) Art. 589 du Code de Procédure civile et les suivants,

qu'il entraînerait dans la pratique a amené le législateur à faire une tentative qui, d'ailleurs n'a pas réussi, en vue de simplifier cet organisme. Aussi avait-il décidé d'établir une communication entre les tribunaux mixtes et les Mehkemès de telle sorte qu'un acte publié dans l'un des bureaux de ces juridictions serait d'office inscrit sur le registre de l'autre. Dans ce but il prescrit « qu'il y aura, dans chaque greffe des tribunaux de première instance un employé de Mehkemès qui assistera le greffier dans les actes translatifs de la propriété immobilière... et en dressera acte qu'il transmettra au Mehkème... et qu'il y aura également auprès de Mehkemès des commis délégués par le greffier du tribunal de première instance qui devront lui transmettre pour être transcrit d'office au registre des hypothèques les actes translatifs de propriété immobilière et de constitution de gage immobilier (1) ».

Nous avons dit que cette tentative n'a pas réussi. Voici comment : Un certain texte, l'article 151 des instructions aux greffiers des tribunaux mixtes, était rédigé dans ces termes : « Il est sévèrement défendu au greffier de délivrer des copies, extraits ou certificats des copies des actes reçus par les Mehkemès. » Dans la pensée de son rédacteur cet article ne pourrait avoir d'autre sens que d'interdire au greffier de délivrer des copies, etc., des actes reçus par le Mehkemès, mais dès que ces actes sont transcrits rien n'empêche de délivrer à tout requérant un certificat de transcription ou inscription opérée ainsi sur les

(1) Art. 31 et 32 du règlement d'organisation judiciaire pour les procès mixtes.

registres des tribunaux mixtes qui sont, par leur raison d'être, livrés à la publicité (1).

Mais l'interprétation que cet article a reçue dans la pratique était toute différente : c'était dans le sens d'une interdiction absolue de délivrer un état d'inscription ou de transcription qu'on aurait fait *sur la transmission* des actes des Mehkemès. Par cette interprétation abusive cette tentative a échoué lamentablement. D'ailleurs ce n'était qu'une réforme partielle, car pour être complète il fallait établir également une communication entre les greffes mixtes et les greffes indigènes, chose que la législation n'a pas faite.

Les conséquences juridiques du système de publicité égyptienne. — Pour que les actes inscrits ou transcrits doivent être opposables aux tiers, les lois et la jurisprudence prescrivent certaines règles que les parties doivent observer et qui varient suivant qu'elles sont indigènes ou étrangères et suivant les bureaux de publicité.

En ce qui concerne les actes passés entre étrangers ou entre étrangers et indigènes il suffit de les faire transcrire ou inscrire aux greffes des tribunaux mixtes pour qu'ils soient opposables à l'égard de tout le monde. Aucun autre mode de publicité ne peut suppléer à cette formalité.

Pour ce qui est des actes passés entre indigènes, ils peuvent être inscrits ou transcrits soit devant les Mehkemès, soit devant les tribunaux indigènes, mais dans les deux cas les conséquences ne sont pas les mêmes. Les actes transcrits au Mehkemé ont plus de valeur, ils ont opposables non seulement aux indigènes, mais

(1) GRANDMOULIN : *Traité du Droit Civil Égyptien*, p. 262.

même aux étrangers, car ils sont soumis, comme nous avons vu, à la transmission et à la transcription d'office aux greffes des tribunaux mixtes. Par contre, la publicité opérée aux tribunaux indigènes ne produit effet qu'à l'égard des indigènes et les indigènes seulement. Elle n'est pas opposable aux étrangers, car l'art. 32 du règlement d'organisation judiciaire ne prescrit pas la transmission de ces actes aux greffes mixtes (1).

Devant cette pratique, les indigènes soucieux de mettre leur droit à l'abri de toute contestation, ne manquent pas de requérir la transcription ou l'inscription de leurs actes au greffe des tribunaux mixtes.

Les inconvénients de ce système. — Le système de publicité immobilière en Egypte ne pèche pas seulement par la multiplicité de bureaux, mais comme le système français dont il dérive, il présente aussi des lacunes et marque d'autres défauts :

1^o *Premier reproche.* : Le premier inconvénient que nous signalons apparaît à ce simple exposé ; par cette transcription ou cette inscription, le droit de propriétaire ou les autres droits réels ne sont pas définitivement assis. La loi égyptienne n'a pas décidé que ces formalités rendaient le propriétaire définitivement et d'une façon irrévocable assuré de son droit. Tous les recours sont ouverts contre les constatations faites sur les registres : revendications, action en nullité, en révocation, en réduction et en cession. Pour préciser

(1) Il y a pourtant des exceptions à cette règle. C'est ainsi que la transcription des préemptions entre indigènes au greffe du tribunal indigène doit être suivie d'une transmission et d'une transcription d'office au greffe des tribunaux mixtes. Décret Mixte de 26 mars 1900.

et donner une idée exacte du péril de ce régime foncier signalons qu'en 1901 la Cour d'appel indigène a jugé 246 actions immobilières contre 239 actions personnelles ou mobilières, les tribunaux de première instance 864 contre 916, les tribunaux sommaires 15.950 contre 70.302 (1).

Faut-il donc dire du Droit Egyptien ce qu'a dit M. le procureur Dupin du Droit Français : « Celui qui achète n'est pas sûr d'être propriétaire; celui qui paie de ne pas être obligé de payer deux fois, et celui qui prête d'être remboursé? » (2) Ce serait trop exagérer la portée de ces inconvénients, surtout parce que parmi ces actions immobilières il y a des actions qui ne sont pas nées à raison de la défectuosité du régime foncier mais qui proviennent des litiges qui sont plutôt des demandes en bornage que de véritables actions en revendication.

2° *Deuxième reproche* : Le second inconvénient du système égyptien consiste dans le défaut de publicité de certaines mutations. En effet, tous les actes et toutes les conventions intéressant le droit de propriété ne sont pas soumis à la transcription et à l'inscription; pour faire ressortir l'importance de cette lacune il suffit de citer les mutations par décès qui n'y sont pas inscrites et l'impossibilité dans laquelle on est de retrouver dans les conservations des hypothèques, la trace des immeubles acquis par héritage. Il est vrai que les actes de partage, à la différence de ce qui se passe en France, doivent être transcrits; mais le partage d'une succession après la mort de *du cujus* n'est

(1) GRANDMOULIN: *Traité du Droit Civil Egyptien*, page 262.

(2) G. DELOISON: Rapport fait au Congrès de la propriété bâtie en France, page 4.

pas une coutume courante entre les héritiers. Très souvent ceux-ci restent dans l'indivision pendant de longues années de telle sorte qu'au bout d'un certain temps ils trouveront difficilement un prêteur qui leur consentirait des avances sur une propriété dont l'étendue est presque impossible à déterminer.

3° *Troisième reproche* : Celui-ci consiste dans le caractère facultatif de la transcription qui n'est imposée à l'acquéreur que par son intérêt bien compris, beaucoup d'aliénations échappent ainsi à la transcription. Cela fait que les registres en Egypte ne présentent qu'un état incomplet de la propriété.

4° *Quatrième reproche* : Le quatrième inconvénient que nous signalons est celui qui découle de la tenue des registres. La publicité relative à un immeuble se fait dans les registres par ordre de dates sous les noms de propriétaires qui ont aliéné l'immeuble ou qui l'ont grevé de droits réels. De là des longueurs et des incertitudes dans les recherches. Des longueurs, car il faut examiner les nombreux registres dans lesquels les transcriptions sont disséminées, quoiqu'elles portent sur le même immeuble. Des incertitudes, car le tiers qui veut se renseigner doit connaître les noms de tous les propriétaires successifs; s'il omet d'en indiquer un au greffier il ignorera les droits qui appartiennent à celui-ci. De plus, les confusions sont singulièrement faciles à raison de la similitude des noms en Egypte, où les noms de famille n'existent guère, la personne étant désignée par une série de prénoms auxquels s'adjoignent les noms de famille à peu près semblables.

Ces lacunes et ces défauts se traduisent dans la pra-

lique par une grande incertitude dans la propriété. Cela entraîne des conséquences de plus fâcheuses parmi lesquelles nous signalons notamment : La hausse du taux d'intérêt à cause des risques courus par ceux qui prêtent sur hypothèque, la fréquence des actions en nullité et en revendication qui encombrent chaque année le rôle des tribunaux, l'élévation des frais des ventes, hypothèques ou toute transmission mobilière à cause de la nécessité d'avoir recours à des professionnels qui doivent procéder à des investigations juridiques ou matérielles.

C'est en vue de remédier à ces graves inconvénients qu'on envisageait la nécessité d'introduire en Egypte le système des « Livres Fonciers ». Déjà en 1907 le Conseiller judiciaire a soumis au gouvernement égyptien un projet pour son institution dans le pays.

Mais il fallait que des années s'écoulent avant l'adoption des principes énoncés dans ce projet et leur mise en pratique. C'est seulement en 1923 qu'une loi publiée dans le *Journal Officiel* du 1^{er} juillet 1923 vint approuver le principe de l'introduction des livres fonciers en Egypte. Tout en adoptant ce principe, la nouvelle loi se contenta d'introduire dans le régime actuel certaines réformes qu'elle jugea préliminaires à l'établissement du nouveau système. Ce sera donc à une loi ultérieure à régler les détails de la matière.

Avantage du Système Nouveau. — Avant d'examiner ces avantages il nous paraît indispensable de dire quelques mots sur la théorie des livres fonciers et sur leurs origines.

La théorie des Livres Fonciers. — On entend par Livres Fonciers des registres tenus par un fonction-

naire public et sur lesquels s'inscrivent, chacune à chaque feuillet, toutes les propriétés bâties ou non bâties situées sur l'ensemble du territoire. A la feuille qui lui est consacrée chaque propriété est désignée par un numéro qui correspond à celui du cadastre. Sa contenance, son utilisation, ses limites et tout autre trait physique y sont inscrits par une sorte de reproduction du dessin cadastral (le mot est de M. Martin, avocat à Rouen, qui a pris une part importante au congrès de la propriété foncière de 1892). Puis on désigne par leur état civil complet, les noms de propriétaires au moment de l'établissement du livre et des propriétaires successifs. On y inscrit également toutes les circonstances desquelles peut résulter une perte ou un amoindrissement des droits du propriétaire; c'est-à-dire s'il est majeur, mineur, tuteur, interdit, s'il a payé tout son prix d'achat; si l'immeuble est déjà grevé d'hypothèques, de privilèges ou de toute autre charge diminuant sa valeur.

Le grand avantage de ce système c'est qu'il présente d'un seul coup d'œil et l'aspect physique et l'aspect moral de la propriété.

Les origines des Livres fonciers. — Le système français de publicité a été suivi dans un grand nombre de pays d'Europe comme il l'a été en Egypte. Depuis plus d'un siècle il existe, à côté de ce système, un autre système dans lequel la publicité et la force probante du titre enregistré sont particulièrement renforcés. Le groupe germanique, dont nous avons parlé plus haut, possédait depuis longtemps ce régime spécial bien accommodé au caractère de sa population. Il fallut que ce système traverse les mers et aille s'in-

staller en Australie sous le nom de l'Acte Tarrens pour qu'il devint en France et dans les autres pays un sujet d'étude et de proposition.

L'Acte Tarrens. — Il tient son nom de Sir Robert Richard Tarrens qui, pour faire adopter son système n'hésita pas de donner sa démission de Directeur de l'Enregistrement en Australie à se faire nommer député et dans l'assemblée législative à faire triompher son projet. Plus tard, ce fut lui qui fut mis à la tête du nouveau département qu'il venait de créer.

D'après certains auteurs Sir Richard Tarrens aurait conçu son système après la lecture d'un article d'un journal local qui signalait les inconvénients du système de publicité dans le pays et aurait demandé s'il n'y aurait pas un moyen plus expéditif pour les transmissions immobilières. D'après d'autres, Sir Tarrens aurait emprunté l'idée des livres fonciers au droit germanique comme il l'aurait reconnu lui-même en 1855. Quoiqu'il en soit, il a mérité d'avoir travaillé avec persévérance pour faire admettre et triompher son idée.

Examen des avantages qui résultent pour l'Egypte de l'adoption du système de Livre foncier. — Dans une note dans laquelle le Conseiller judiciaire proposa en 1907 l'adoption de ce système il résuma ainsi ses avantages : « Les actions en revendications disparaîtront à peu près complètement, les empiétements entre voisins deviendront impuissants à modifier l'état de droit, la valeur économique de la propriété foncière augmentera, le crédit foncier fournira à l'agriculture, à un taux réduit, les capitaux qu'elle demande (1). »

(1) GRANDMOULIN : *Traité de Droit Civil Egyptien*, p. 277.

Un examen détaillé du fonctionnement des livres fonciers nous permet de constater que l'Egypte pourrait recueillir de l'adoption de ce système les avantages suivants :

1° Description matérielle plus exacte de la propriété;

2° Désignation juridique plus complète des charges qui la grèvent;

3° Assise inébranlable et certaine de la propriété.

Premier avantage. — Une description plus exacte de la propriété. L'adoption du système de Livre foncier entraînerait nécessairement la réfection du cadastre égyptien qui va fournir, comme nous avons vu, les éléments de la détermination matérielle de chaque propriété immatriculée et donner le numéro du feuillet sur lequel l'immeuble sera inscrit.

Ce n'est pas seulement la réfection du cadastre qui s'impose; il faut également procéder à un abornement nouveau de la propriété. Puisqu'on ne pourra plus réclamer contre les conséquences de l'autorité des inscriptions une fois opérées, il faudra des garanties de certitude avant d'accorder à ceux qui les réclameront le bénéfice de cette certitude. Or, les propriétés sont rarement bornées en Egypte où les bornes naturelles sont moins fréquentes que dans d'autres pays; elles sont également mal identifiées dans les actes et cela donne lieu à des difficultés quelquefois insurmontables pour être fixé sur leur situation juridique dans les registres ou pour établir les limites sur les terrains.

Pour le législateur de demain ce n'est pas un problème facile à résoudre. Il sera appelé à choisir entre

deux procédés : le premier consiste à faire un nouvel abornement général de toutes les propriétés. Tous les propriétaires seront mis en demeure de justifier de leur droit, contradictoirement avec tous ceux qui se prétendraient fondés à le contester. En cas de contestation ce sera l'investiture nouvelle de la propriété faite par un comité spécial qui s'impose aux parties.

Un second procédé consiste à agir comme on a fait en Australie où on a déclaré que l'adoption du régime foncier est facultative. Il en a été de même en Tunisie où la loi du 1^{er} juillet 1885 sur le régime de livre foncier avait un caractère facultatif. Ce dernier système présente des avantages appréciables surtout parce qu'il évite de froisser les droits déjà acquis. Il est très probable que ce serait vers cette dernière solution que pencherait la législation égyptienne étant donné que le *hodjet* (titre de propriété) a une telle importance aux yeux du *fellah* qu'il le considère comme la preuve inattaquable de la propriété.

Second avantage. — Désignation juridique plus complète de toutes les charges. La nouvelle loi de 1923 a apporté des améliorations très sensibles à cet égard. Nous nous contentons de citer ici ses deux premiers articles : « Art. 1^{er}. — Devront être rendus publics par la transcription au greffe de tribunal de première instance de la situation des immeubles qui en forment l'objet ou au *Mehkemeh*, tous les actes entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, et les jugements passés en force de chose jugées ayant pour effet de constituer, transmettre, modifier ou éteindre un droit de propriété ou autre droit réel immobilier, sous réserve des dispositions régissant actuellement les privilèges hypothèques et affectation hypothécaire.

» Art. 2. — Devront être soumis à la même formalité : 1° Les actes et les jugements passés en force de chose jugée déclaratifs de droit de propriété ou autres droits réels immobiliers visés à l'article précédent, y compris les partages immobiliers; 2° Les baux de plus de neuf années et les quittances anticipées de plus de 3 ans de loyer. »

A défaut de transcription, les dits actes de jugement ne seront pas opposables aux tiers. Même transcrits ils ne le seront pas davantage s'ils sont entachés de fraude. Toutefois, en ce qui concerne les actes mentionnés au 2° le tiers aurait seulement le droit de faire réduire à neuf années les baux d'une durée plus longue et de faire rapporter ce qui a été payé au délai de 3 ans de loyer d'avance. »

Troisième avantage. — Assise irrévocable et certaine de la propriété. Cela découle de la force probante attribuée à l'immatriculation. La loi du 1^{er} juillet 1923 pose ce principe quand elle parle dans son article premier des actes qui doivent être soumis à la transcription. Il y a une obligation formelle à cet égard. « A défaut de transcription, dit l'article premier de la loi de 1923, les droits susvisés ne seront constitués, modifiés ou éteints ni entre parties, ni à l'égard de tiers.

» Les actes non transcrits ne créeront que des obligations personnelles entre parties. »

Ce n'est donc, comme en Droit français, le simple consentement des parties, la convention libre d'aliéner par exemple qui opère par elle seule l'aliénation. De même que, dans le Droit roumain, il fallait la tradition pour que la convention atteignit ce résultat; de

même, en Droit égyptien d'après la loi de 1923, il faut la transcription.

Deux questions se trouvent pourtant posées : 1° Entre les parties, la convention continuera-t-elle à produire ses effets indépendamment de toute transcription ? 2° L'inscription met-elle à l'abri l'acquéreur de mauvaise foi de telle sorte qu'il n'aurait à craindre aucune action soit en résolution, soit en révocation ou toute autre ? Certains partisans du système des Livres fonciers considèrent que pour produire tous ses effets la force probante de l'immatriculation doit être absolue. C'est ainsi que MM. Emile Dansaert et Hubert Brunard, dans leur rapport sur l'immatriculation des immeubles, au Congrès international de la propriété foncière de 1892, s'exprimaient ainsi : « L'immatriculation d'un immeuble dans le livre foncier a pour but de remédier à tous les inconvénients. Mais elle n'a cette conséquence que si on admet qu'elle établit d'une façon définitive et irrévocable la propriété d'un immeuble dans le chef de celui en faveur duquel elle a été décrétée (1). »

D'autres, partisans cependant du Livre foncier, reculent devant toutes les conséquences de cette théorie et essaient de la mettre d'accord avec les principes généraux du Droit (1). C'est la solution à laquelle, se sont arrêtés les rédacteurs de la loi de 1923 lorsqu'ils déclarent, d'une part, que les actes non transcrits créeront seulement des obligations personnelles entre les parties, et d'autre part, que les actes même

(1) G. DELOISON; Rapport fait au Congrès de la propriété bâtie en France, page 17.

(¹) Rapport du Conseiller judiciaire pour 1907.

transcrits ne seront pas opposables aux tiers lorsqu'ils ont entachés de fraude.

2. — Droit du suite.

Le Droit égyptien comme le Droit français reconnaît aux créanciers hypothécaires le droit de poursuivre l'expropriation de l'immeuble hypothéqué, même lorsqu'il se trouve entre les mains d'un tiers détenteur auquel il a été aliéné. La partie du code mixte qui régit la matière est une simple copie plus ou moins complète du Code Civil français. C'est pourquoi nous nous contentons de signaler ici les points sur lesquels on s'est écarté du Droit français. Ce sont principalement les suivants :

1° En Droit français, d'après la loi du 23 mars 1855, un créancier hypothécaire pour pouvoir exercer son droit de suite doit inscrire son hypothèque en temps utile, c'est-à-dire notamment avant la transcription de l'aliénation par le tiers acquéreur. Cependant, pour éviter la surprise d'une aliénation précipitée l'article 6 de cette loi stipule qu'un vendeur ou copartageant peut utilement inscrire son privilège dans les 45 jours de l'acte de vente ou de partage, et cela malgré toute transcription ou inscription faite dans ce délai. Le Droit égyptien n'a pas reproduit cette solution, et cela au grand avantage des créanciers hypothécaires qui peuvent exercer leur droit de suite contre tout acquéreur du moment que leur hypothèque est inscrite avant la transcription de l'acte de vente.

2° En Droit français le tiers détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette, par exemple, à titre

de codébiteur ou de caution, peut s'opposer à la vente de l'immeuble hypothéqué qui lui a été aliéné s'il reste d'autres immeubles hypothéqués à la même dette dans la possession du débiteur principal et il peut en demander la discussion préalable selon la forme suivie au cas de cautionnement; et pendant cette discussion il est sursis à la saisie de l'immeuble hypothéqué (art. 2170 C. C. F.). Mais le bénéfice de discussion n'est admis qu'à l'encontre d'un créancier qui a une hypothèque générale sur l'immeuble, telle que l'hypothèque judiciaire et certaines hypothèques légales (art. 2171 C. C. F.).

Cette règle ne peut pas être reproduite dans la législation égyptienne, précisément parce que cette législation ne connaît pas d'hypothèque générale. Par conséquent, dans le système du Code mixte un créancier peut s'attaquer à tout immeuble et à tous les immeubles affectés indivisément à sa dette sans que le tiers détenteur puisse l'obliger à discuter en premier lieu les immeubles qui restent dans le patrimoine de son débiteur principal (art. 688 C. C. M.).

3° Le Droit français considère le délaissement en cas de poursuite contre un tiers détenteur comme une aliénation, et par conséquent, le tiers détenteur ne peut délaisser que s'il a la capacité d'aliéner (art. 2172 C. C. F.). Cette condition n'est pas exigée par le Droit égyptien; car pour lui le délaissement ne constitue pas une aliénation.

3. — Le Droit de Préférence.

Les Codes égyptiens reconnaissent au créancier hypothécaire le droit d'être payé sur le prix de vente

de l'immeuble hypothéqué avant les autres créanciers. Les rédacteurs de nos codes ont suivi fidèlement le Droit français et la jurisprudence égyptienne, dans tous les conflits qui s'élèvent en cette matière s'inspire de la législation et de la doctrine françaises. Toutefois, sur certains points le législateur égyptien a trouvé plus prudent d'y apporter des innovations qui ont leurs avantages. C'est ainsi qu'il admet que les transcriptions prises le même jour ne seront pas *traitées* sur un pied d'égalité. Le rang des inscriptions varie suivant l'heure de la remise des bordereaux de telle sorte qu'une inscription prise, par exemple, à midi périme une autre effectuée deux heures plus tard. On saura laquelle des deux formalités a été accomplie, la première par le registre de dépôt prévu par l'art. 751 du C. C. M. et sur lequel le greffier doit faire mention, au fur et à mesure de la remise des actes aux bordereaux des inscriptions, et par le reçu qui est délivré à la partie réquérante et qui doit contenir le numéro d'ordre du registre, la date et l'heure de la remise (art. 757 C. C. M.).

En Droit français il n'y a pas lieu d'accorder un droit de préférence à l'un des deux créanciers inscrits le même jour. Ils exercent leur droit en concurrence l'un avec l'autre sans qu'il y ait lieu de distinguer entre l'hypothèque du matin et celle du soir (art. 2147 C. C. F.). La loi française a voulu par cette disposition empêcher le conservateur de favoriser l'un de deux créanciers au détriment de l'autre, en inscrivant par exemple une hypothèque remise en dernier lieu avant celle remise en premier lieu. Il y avait un moyen pourtant d'éviter cette fraude en obligeant le conservateur

à respecter l'ordre des dépôts des pièces (1). C'est ce moyen qui est adopté par la loi égyptienne qui oblige le greffier à donner un numéro d'ordre aux inscriptions effectuées (art. 750 C. C. M.).

Notons avant de terminer qu'en Egypte on traite souvent les créanciers d'une faveur toute particulière. C'est ainsi que la loi leur reconnaît expressément un droit de préférence sur l'indemnité payée par une compagnie d'assurance en cas d'incendie de l'immeuble hypothéqué (art. 691 C. C. M.), tandis que la Cour d'Appel Mixte admet l'exercice du droit de préférence sur les indemnités gracieuses allouées par le Gouvernement en cas de troubles sociaux (1).

4. — L'authenticité de l'Acte Constitutif de l'hypothèque.

D'après le Code Civil Mixte le contrat constitutif d'hypothèque doit être passé en la forme authentique au greffe des tribunaux mixtes (art. 681). Le Code Civil indigène prescrit également la même formalité, mais comme les greffes des tribunaux indigènes n'ont jamais été organisés à cet effet, ces actes, même lorsqu'ils sont faits entre indigènes, doivent être passés devant le greffe des tribunaux mixtes. Quant aux lois et règlements des Mehkemès, ils sont muets sur ce point pour la bonne raison que l'hypothèque n'est pas admise en Droit musulman.

Cette solennité qui existe également en Droit français est critiquée par les auteurs (art. 2127 C. C. F.).

(1) PLANIOL: *Traité de Droit Civil*, tome 2, p. 936.

(1) C'est en ce sens qu'a décidé la Cour d'Appel Mixte en 1884 à la suite des dommages causés lors des troubles d'Alexandrie (7 février 1884, R. O., XI, 39).

Qu'on ait tort ou raison quand on propose la suppression de cette formalité dans un pays comme la France; c'est ce que nous nous gardons de discuter. Mais en Egypte c'est une autre chose. L'emprunteur égyptien et en particulier le fellah est souvent illettré et avant tout il est dépourvu du sens d'imprévoyance. Il faut donc veiller sur sa protection; en lui imposant la nécessité d'aller devant le tribunal pour accomplir certaines formalités, on lui donne à réfléchir sur la gravité de l'acte qu'il va accomplir et sur le risque, très réel de l'expropriation qu'il renferme. En outre, l'intervention d'un officier public est une garantie contre son ignorance.

5. — La Spécialité de l'Hypothèque.

Ce sain principe que ne fut réalisé que partiellement dans le Droit français a été adopté et organisé d'une façon plus complète dans les codes égyptiens. En effet, tandis que l'existence des hypothèques générales dans le Code Civil français porte une atteinte grave à ce principe, en Egypte ni le Code Civil Mixte, ni le Code Civil indigène ne connaissent de ces hypothèques générales et à ce point de vue ils présentent une supériorité sur le Droit français.

Ce principe qui s'applique en Droit égyptien aussi bien aux créances garanties qu'aux biens hypothéqués est très utile à la fois pour les créanciers et les débiteurs. En effet, dès qu'il existe sur le patrimoine d'une personne une hypothèque garantissant une créance indéterminée, le crédit de celle-ci est ruiné alors qu'elle possède des biens d'une grande valeur; même si la créance actuelle ne représente qu'une somme minime,

un créancier nouveau n'acceptera jamais sans appréhension d'avoir le second rang ; il aurait toujours à craindre de voir grandir inopinément la dette garantie par la première hypothèque qui est préférable à la sienne.

Ces hypothèques indéterminées empêchent de connaître exactement le passif hypothécaire du débiteur à un moment quelconque. Il ne peut y avoir de vice plus grave dans l'organisation économique d'un régime hypothécaire.

La loi égyptienne aurait pu n'exiger cette spécialité que dans l'inscription, mais elle l'exige, en outre, dans l'acte constitutif d'hypothèque lui-même. Celui-ci doit indiquer le chiffre de la créance garantie aussi bien que sa source (art. 684 C. C. M.). Quelquefois cette créance est indéterminée, tel est le cas, par exemple, de l'ouverture du crédit ou du compte courant, dans ce cas le contrat doit indiquer le montant maximum auquel pourrait s'élever la créance (art. 685 C. C. M.).

Outre la spécialité de créance le contrat d'hypothèque doit individualiser l'immeuble offert en hypothèque d'une manière très précise. Mais la loi égyptienne se contente de l'indication de la nature et de la situation de l'immeuble hypothéqué sans exiger, comme le fait le Code français que cela soit donné individuellement, nominativement pour chacun des immeubles (art. 2129 C. C. F.). Par conséquent, pour hypothéquer un domaine déterminé il suffirait de le désigner par le nom sous lequel il est connu, avec l'indication de la circonscription administrative où il est situé sans avoir à énumérer les diverses parcelles dont il se

compose. D'ailleurs on reconnaît aux tribunaux mixtes un pouvoir d'appréciation pour décider d'après l'ensemble des indications faites dans l'acte constitutif d'hypothèque si celles-ci sont suffisamment précises répondre au vœu du législateur (1).

6. — La Purge et l'Expropriation Forcée.

La procédure de la purge qui a été inventée par les praticiens de l'ancien droit français pour faciliter la circulation des biens hypothéqués a été adoptée par le législateur égyptien qui a suivi dans son organisation les mêmes règles que le Droit français.

On aurait pu critiquer cette procédure en disant qu'elle cause un préjudice aux créanciers dans le cas où ils auraient consenti un placement sur hypothèque à longue échéance. Ce placement aurait pu être fait dans de bonnes conditions, en les remboursant avant terme, on les oblige à chercher un autre placement équivalent qu'il n'est pas toujours facile à trouver. Mais ces critiques se compensent en pratique par de grands avantages, et un régime hypothécaire dans lequel la purge n'existe pas serait un régime contradictoire. En consolidant les droits des créanciers il augmente le crédit de la propriété foncière; mais comme, d'autre part, il empêche la transmission de se faire en pleine sécurité, il nuit à cette même propriété.

Grâce à la procédure de la purge, le Droit égyptien permet au tiers acquéreur d'un immeuble hypothéqué de le conserver en échappant au droit de suite et d'expropriation moyennant le paiement d'une somme

(1). 24 janvier 1878 (R. O., III, 87).

égale à la valeur de cet immeuble, et cela sans être obligé de payer la totalité des créances hypothécaires ou privilégiées. Le débiteur hypothécaire en profite également en trouvant plus facilement un acheteur pour son immeuble.

Malgré l'importance de son rôle pratique la purge ne paraît pas avoir donné lieu à des difficultés, en Egypte où sont très peu nombreuses les décisions judiciaires sur la matière. Les recueils d'arrêts ne mentionnent presque aucune décision relative à la purge.

Nous avons exposé la procédure de l'expropriation forcée en parlant des moyens dont dispose le Crédit Foncier Egyptien contre ses emprunteurs. Nous n'y reviendrons pas.

CONCLUSIONS

Arrivé ainsi au terme de cette étude, il convient de tirer maintenant des conclusions d'après les résultats obtenus par la principale institution s'occupant de dispenser, surtout à la propriété rurale, le crédit immobilier.

Une remarque tout d'abord s'impose à l'attention.

Si nous croyons utile de fournir largement du crédit à l'agriculture cela ne nous empêche pas de formuler des réserves. Un prêt hypothécaire n'est pas un bien en lui-même, il ne l'est qu'autant que les capitaux prêtés sont investis dans la terre elle-même. D'autre part, un prêt ne doit pas dépasser certaines limites.

Si malgré le taux élevé de ses emprunts le cultivateur égyptien peut encore gagner suffisamment pour vivre, c'est que les prêts lui sont consentis avec une prudence telle qu'il ne peut trouver prêteur pour une avance supérieure à 60 % de la valeur de la terre; il lui reste donc 40 % sur lequel il touche un revenu plein.

Consentis aux petits propriétaires les prêts hypothécaires sont souvent à la fois une source de ruine pour le petit propriétaire et une mauvaise affaire pour le capitaliste. Le fellah est trop imprévoyant pour faire un bon emploi des capitaux qui lui sont prêtés; de plus il n'a aucun sens de l'exactitude et par suite ne remplit pas ses engagements en temps utile.

Quant aux domaines de moyenne et de grande étendue ils constituent un gage sérieux surtout lorsque les capitaux empruntés sont employés dans des travaux d'amélioration. Sans de tels emprunts, un grand nombre de propriétaires n'auraient pu acheter des terrains plus ou moins en friche et y exécuter des travaux coûteux qui leur ont apporté une plus-value considérable. D'importants travaux d'irrigation et de drainage accomplis pendant ces dernières années ont été faits grâce au concours des capitaux avancés à l'agriculture.

Certains esprits redoutent les conséquences du développement des opérations hypothécaires qui d'après eux aboutira à la mainmise de la grande banque sur le sol égyptien. Ces appréhensions ne sont nullement justifiées. Les banques hypothécaires se soucient avant tout de n'avoir pas d'importants domaines qui les mettraient dans l'obligation de créer de dispendieux services uniquement préposés à la gérance de ces immeubles. D'ailleurs dans le dernier bilan du Crédit Foncier Égyptien le compte « Immeuble acquis par expropriation » n'y figure que pour une fort modeste somme.

Les expropriations sont pourtant assez fréquentes, mais il faut remarquer, et cela est capital, qu'aujourd'hui une propriété expropriée ne reste pas longtemps en la possession d'une banque hypothécaire. Le fellah a un attachement passionné pour le sol; aussi dès qu'il s'agit de la mise en vente d'un ou de plusieurs lots de terrain on trouve facilement des acheteurs. Cela est d'autant plus vrai que c'est vers les acquisitions de terrains que se porte l'épargne de toutes les

classes de la société, car pour elles la terre constitue le meilleur des placements, de telle sorte que la propriété terrienne reste et restera toujours entre les mains des Egyptiens et cela malgré l'importance des capitaux étrangers qui sont engagés dans des exploitations agricoles.

Ces capitaux ont-ils vraiment contribué largement au développement économique de la Vallée du Nil? Nous ne pouvons le dire; mais un fait est incontestable, c'est qu'une partie plus ou moins importante de ces capitaux a été gaspillée dans des dépenses stériles.

Nombreux sont ceux et surtout les fils de famille qui contractent des dettes formidables et empruntent sur leur propriété pour mener une vie luxueuse que leurs revenus seuls ne permettent pas de satisfaire. C'est le souvenir de quelques grandes familles ruinées à la suite d'avances faites par le Crédit Foncier et dont le montant fut dépensé imprudemment, qui fit, à un moment donné, beaucoup de tort à la réputation de cette institution.

Il existe également une autre catégorie d'emprunteurs pour lesquels les dettes contractées n'ont été d'aucun profit pour le développement général du pays. Ce sont ceux qui ont employé le montant de leurs emprunts soit à faire des spéculations sur le coton, soit à essayer d'améliorer une situation déjà compromise par de telles opérations.

Cela explique l'afflux des demandes de prêts sur le Crédit Foncier Egyptien dans les époques des crises consécutives à un effondrement des cours du coton.

Seuls les emprunts contractés en vue d'améliorer des terrains déjà cultivés, ou d'acheter de terrains en

friche qu'on se propose de mettre en culture qui ont été féconds en résultats.

Cependant certains auteurs n'hésitent pas à affirmer que les emprunts hypothécaires en Egypte n'ont pas été dissipés en dépenses somptueuses et stériles sauf quelques rares exceptions. C'est surtout la thèse soutenue par le D^r Eïd qui invoqua en sa faveur les arguments suivants : « D'abord la campagne égyptienne ne connaît ni forêts, ni territoires de chasse ; les jardins de plaisance y sont rares et de petites étendues. Il s'ensuit que les terrains improductifs et d'un entretien dispendieux sont réduits au minimum. De leur côté, les constructions campagnardes n'ont pas absorbé, elles non plus, de grandes sommes. Jusqu'à présent le fellah vit dans une hutte. Quant au propriétaire rural, même aisé, la maison qu'il habite est restée d'une simplicité toute spartiate, enfin la frugalité et les modestes besoins du fellah sont connus.

» A côté de ces preuves négatives nous en avons d'autres positives confirmant le fait que presque tout l'argent emprunté en Egypte est passé à la terre. Mais ce n'est pas seulement en achats de nouvelles terres que l'argent des emprunts a été dépensé, des sommes pour le moins tout aussi considérables ont été employées à l'amélioration des terres. Pour se faire une idée de ces dépenses il suffit de consulter les statistiques de douanes sur le développement de l'importation de tous les produits pouvant contribuer au perfectionnement de l'outillage agricole. A côté de ces dépenses il faut surtout signaler celles qui ont

été faites et qui continuent à se faire pour tous les travaux de mise en valeur du sol » (1).

En traitant la question du régime hypothécaire égyptien nous avons montré que les capitaux employés dans les prêts hypothécaires jouissent d'une sécurité qui ajoutés au taux élevé des prêts constitue le meilleur placement pour les capitalistes. Par contre, le propriétaire, et en particulier celui qui ne possède qu'une petite propriété, se trouve dans une situation moins privilégiée.

Bien que nombre de remarques intéressantes aient sans doute été omises, ce travail n'aura pas été vain s'il contribue à attirer l'attention sur l'importance de la question de crédit foncier et sur la nécessité de combattre chez le fellah l'esprit d'imprévoyance qui est à la base de toutes les difficultés qu'il rencontre dans sa vie.

Vu : Le Président de la Thèse,
GERMAIN MARTIN.

Vu : Le Doyen,
H. BERTHÉLEMY.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
Pour le Recteur :
L'Inspecteur de l'Académie,
MAURELLET.

(1) Du rapport du Dr Eld, cité par Edmond Thery dans l'*Egypte Nouvelle*.

MONNAIES EGYPTIENNES ET POIDS

Livre Egyptienne (L. E.) = 25 frs 9235.

Piastre P. T. = $\frac{1}{100}$ de livre égyptienne
= 0 fr. 2594

97 $\frac{1}{2}$ P. T. = 1 livre sterling

Talari = 20 piastres ou 5 frs 48

Cantar = 44 kgr. 928

Feddan = 4200 mq. 833.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX :

- MM. GIDE : *Cours d'Economie Politique*. Sirey, 1918.
TRUCHY : *Cours d'Economie Politique*. Sirey, 1921.
GIDE et RIST : *Doctrines Economiques*.
EMILE MONTAGNON : *Traité sur les Sociétés du Crédit Foncier*. Rousseau, 1886.
PLANIOU : *Traité de Droit Civil*, 1917.
L. SAY : *Dictionnaire d'Economie Politique*.

OUVRAGES SPECIAUX :

- LE COMTE CRESSATY : *L'Egypte d'aujourd'hui*. Marcel Rivière, 1912.
LE COMTE CRESSATY : *Placements Hypothécaires en Egypte*.
E. ARMINJON : *La situation Economique et Financière de l'Egypte*. Librairie de Droit et de Jurisprudence, 1911.
Dr EID : *La Fortune immobilière en Egypte* (traduction arabe), Helal, 1906.
Dr EID : *Les Dettes hypothécaires en Egypte* (traduction arabe). Maouf, 1907.
TALAAT HARB BEY : *Le Remède Economique et un Projet d'une Banque Egyptienne* (ouvrage en arabe). Guérída, 1911.
EDMOND THERY : *L'Egypte Nouvelle*. Economiste Européen, 1907.
MASSON : Des rapports entre les opérations des Banques et le Crédit Hypothécaire en Egypte. Thèse. Paris, 1918.
LEGRAND : *Les Fluctuations des Prix en Egypte*. Thèse, Nancy, 1909.
NAHAS : *Situation Economique et Sociale du Fellah*. Rousseau, 1901.
H. W. WALTON : *Traité sur les Codes Civils Egyptiens* (ouvrage en anglais). Imprimerie Nationale, 1911.

- ANONYME: *Histoire Financière de l'Egypte*, Guillaumin et Cie, Paris, 1878.
- GRANDMOULIN: *Traité de Droit Civil Egyptien*, Thanoux, (Rennes).
- ARTINE PACHA: *Les Propriétés Foncières en Egypte*. Imprimerie Nationale.
- VLIBERGH: *Le Crédit Foncier en France, en Allemagne et en Italie*. Louvain, Ch. Peeters, 1899.
- DOPE: *La Banque Centrale de Crédit Agricole. Les Rôles du Crédit Foncier*. Paris, 1901.
- JACQUEMIER: *Prêts consentis par le Crédit Foncier de France*. Thèse. Paris, 1895.
- TRACHERIS: *Le Crédit-Foncier de France et l'Agriculture*. Thèse. Paris, 1917.
- DURANT: *Le Crédit Agricole en France et à l'étranger*.
- LEFAVERAIS: *Etude sur la Société de Crédit Foncier de France*. Paris, 1880.
- BESSON: *Les Livres Fonciers et la Réforme Hypothécaire*, 1891.
- DELOISON: *Les Livres Fonciers: Rapport fait au Congrès de propriété bâtie en France*, 1894.
- E. MICHEL: *La Dette Hypothécaire et le Crédit Foncier de France*. Berger-Levrault, 1914.

DIVERS :

Les Codes Egyptiens.

Annuaire statistique de l'Egypte, 1913 et 1922. Imprimerie Nationale, Le Caire.

Statistiques sur les Sociétés Anonymes travaillant principalement en Egypte. Imprimerie Nationale, 1913.

Rapports des Consuls Britanniques en Egypte (en anglais). Stationary Office, Londres.

Statuts des Principales Sociétés de Crédit Foncier en Egypte. Rapports du Conseil d'Administration et des Censeurs du Crédit Foncier Egyptien. 1880-1924.

L'Egypte Contemporaine: Revue de la Société Royale d'Economie Politique, de Statistique et de Législation. 1919-1924.

L'Economiste Français. 1903.

L'Economiste Européen. 1900-1910.

Congrès International de la propriété foncière. Paris, Exposition, 1900.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	7
----------------------	---

TITRE PRÉLIMINAIRE

Le Crédit Foncier et le Crédit Agricole

PREMIÈRE PARTIE

La Dette Hypothécaire Egyptienne et les Sociétés de Crédit Foncier

CHAPITRE I. — <i>La Dette Hypothécaire de l'Egypte</i>	19
CHAPITRE II. — <i>Les Principes Economiques de l'Organisation moderne du Crédit Foncier</i> ..	38
CHAPITRE III. — <i>L'organisation du Crédit Foncier en Egypte</i>	45
CHAPITRE IV. — <i>Le Crédit Foncier en France et en Allemagne</i>	60

DEUXIÈME PARTIE

La Société de Crédit Foncier Egyptien

CHAPITRE I. — <i>La Société. — Historique</i>	71
CHAPITRE II. — <i>Administration</i>	86
CHAPITRE III. — <i>Fonctions</i>	91
1. — Les Prêts Hypothécaires	91
A. — Les conditions auxquelles ils sont soumis	92
B. — La Formation du Contrat du prêt ..	100
C. — L'Exécution du Contrat du prêt ..	106
2. — Autres Fonctions du Crédit Foncier égyptien	113
CHAPITRE IV. — <i>Voies d'exécution qui sont à la disposition du Crédit Foncier contre ses emprunteurs</i>	118

CHAPITRE V. — <i>Les Obligations Foncières</i>	126
1. — Garantie des obligations	128
2. — Extension des obligations	131
CHAPITRE VI. — <i>Appendice sur l'activité du Crédit Foncier Egyptien</i>	133

TROISIÈME PARTIE

Le Régime Hypothécaire en Egypte dans ses rapports avec le Crédit Foncier

CHAPITRE I. — <i>Généralités sur les origines du régime hypothécaire de l'Egypte</i> .. .	137
CHAPITRE II. — <i>L'Etat actuel du régime hypothécaire Egyptien</i> .. .	145
CHAPITRE III. — <i>Les Traits principaux du régime hypo- thécaire Egyptien</i> .. .	150
CONCLUSION .. .	173
MONNAIES EGYPTIENNES ET POIDS .. .	
BIBLIOGRAPHIE .. .	179
